TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 33/2019/DSPT
Ngày 17- 4 - 2019

V/v "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

.....

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Ông: Trương Văn Tâm

Ông: Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân* tỉnh *Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm sự số: 55/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân thị xã PM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2019/QĐPT-DS ngày 06 tháng 03 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phùng Văn P, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ 11, Khu phố 5, phường HD, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Minh Q, sinh năm 1973 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt) và bà Thái Thị H, sinh năm 1980 (Vắng mặt). Cùng địa chỉ: Tổ 11, khu phố TH, phường PM, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: NLQ1, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Tổ 11, Khu phố 5, phường HD, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: NLC1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 11, khu phố TH, phường PM, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và bản tự khai, ông Phùng Văn P trình bày:

Qua giới thiệu của ông Vy Van T, ông P và ông Q gặp gỡ, thương lượng và thống nhất chuyển nhượng cho nhau phần diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 32m thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 14, diện tích 416m^2 tọa lạc tại khu phố TH, phường PM, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), đặt cọc trước 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Vào ngày 30/6/2017, tại nhà ông T, ông P đã giao cho ông Q tiền đặt cọc, hai bên có ký giấy đặt cọc mua bán đất. Theo đó, ông Q có trách nhiệm ra sổ trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc. Giấy đặt cọc do ông P viết, được lập thành 01 bản chính. Sau này, ông P có photocopy giao cho ông Q một bản, ông T một bản.

Sau khi đặt cọc khoảng hơn 02 tháng, theo yêu cầu của ông Q, ông P giao thêm số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) để chuyển đổi đất sang thổ cư. Việc giao tiền thực hiện tại nhà ông Q, hai bên không làm giấy biên nhận, lúc giao tiền chỉ có một mình ông Q đang dỡ cốt pha ở phía sau nhà. Sau đó, do ông Q không chuyển đổi mục đích sử dụng đất được nên ngày 03/12/2017, ông Q đã trả lại ông P số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) tại nhà ông T, việc giao nhận tiền có sự chứng kiến của ông T, hai bên không làm biên nhận gì. Ông Q hứa khi nào sang thổ cư được thì chuyển nhượng cho ông P. Tuy nhiên, hơn 01 năm nay, vợ chồng ông Q lấy lý do không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất được nên không sang nhượng diện tích đất mà ông P đã đặt cọc.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Minh Q và bà Thái Thị H phải trả lại cho ông P 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng). Trường hợp ông Q, bà Hđồng ý trả thì ông chỉ yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 45.000.000 đồng và 45.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 90.000.000 đồng. Nếu ông Q, bà Hkhông đồng ý thì ông giữ nguyên yêu cầu ban đầu, đề nghị Tòa án giải quyết.

Theo biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn là ông Lê Minh Q trình bày:

Vợ chồng ông Q, bà Hlà chủ sử dụng của thửa đất số 210, tờ bản đồ số 14 diện tích 416m^2 tọa lạc tại khu phố TH, phường PM, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngày 19/6/2018, bà Hcó nộp hồ sơ tại UBND huyện Tân Thành để xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây nhà. Sau đó, do thiếu tiền xây nhà, ông Q, bà Hcó nhu cầu bán một phần thửa đất nên nhờ ông Vy Van T giới thiệu người mua đất. Ông T giới thiệu ông P đến, sau đó hai bên đã thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng diện tích đất có chiều rộng 5m, chiều dài 32m (dài hết đất) thuộc thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 250 triệu đồng (giá chuyển nhượng chưa có tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất). Vào chiều ngày 30/6/2017, ông P hẹn ông Q sang nhà ông T để thương lượng và đi đến thống nhất số tiền đặt cọc là 45.000.000 đồng. Do ông Q, bà H đang làm nhà, cần tiền nên đồng ý nhận đặt cọc

45 triệu đồng. Ông P tự viết giấy đặt cọc và giao cho Q 45.000.000 đồng, ông Q đã ký và ghi thêm dòng chữ đã nhận tiền, có NLC1 làm chứng. Giấy đặt cọc bản chính do ông P giữ, ông P có photocopy giấy đặt cọc cho ông Q.

Sau đó khoảng 01 tháng thì ông P liên tục thúc ép ông Q phải ra sổ đỏ để sang tên cho ông P. Bà Hcó đến UBND huyện Tân Thành hỏi nhiều lần nhưng không có kết quả, Sau đó, ông P yêu cầu trả tiền cọc nên ông Q rút sổ đỏ về thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Tân Thành lấy tiền để trả cho ông P và trả tiền xây nhà. Sau khi nhận tiền vay của ngân hàng, vào buổi tối ngày 03/12/2017, ông Q và ông P gặp nhau tại nhà ông T để trả lại tiền đặt cọc. Ông P thông báo chấm dứt mua bán, yêu cầu ông Q trả lại tiền đặt cọc và trả thêm 05 triệu đồng tiền phạt cọc nhưng ông Q không đồng ý. Sau đó ông P đồng ý nhận 45.000.000 đồng, ông Q đã giao đầy đủ số tiền 45.000.000 đồng cho ông P, ông P giao lại giấy đặt cọc cho ông Q. Do ông Q nghĩ giấy đặt cọc ông P đưa là bản chính và việc giao nhận tiền có ông T chứng kiến nên không làm giấy biên nhận gì nữa. Ngày hôm sau ông Q mở ra xem thì mới biết đó chỉ là bản photocopy giấy đặt cọc chứ không phải bản chính. Sau khi nhận lại tiền đặt cọc thì ông P không liên lạc với ông Q. Đến khi huyện Tân Thành chuyển đổi thành thị xã PM (khoảng tháng 5/2018) thì ông P liên tục quay lại xem đất và gọi điện hăm dọa, ép ông Q phải bán đất cho ông P nhưng ông Q đã trả lại tiền cọc xong, đã chấm dứt giao dịch, không mua bán gì nữa.

Quá trình đặt cọc mua bán, ông Q nhận của ông P một lần tiền đặt cọc là 45.000.000 đồng vào ngày 30/6/2017, đến ngày 03/12/2017 ông Q đã trả lại số tiền đặt cọc trên cho ông P. Việc giao tiền, trả tiền đều diễn ra tại nhà NLC1, có sự chứng kiến của ông T. Ngoài ra, ông Q và ông P không giao nhận thêm khoản tiền nào khác.

Nay qua yêu cầu của ông P là buộc vợ chồng ông Q phải trả lại cho ông P 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng) thì ông Q không đồng ý.

Bị đơn là Thái Thị H trình bày:

Do bà Hkhông giao dịch trực tiếp với ông P mà do ông Q (chồng bà H) làm việc, bà Hchỉ nghe nói lại. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Hkhông chấp nhận vì sau khi nhận tiền đặt cọc ông P không mua đất nữa, yêu cầu trả tiền đặt cọc thì chồng bà Hđã trả lại toàn bộ tiền cọc cho ông P.

Người có quyền lời và nghĩa vụ liên quan là NLQ1 trình bày:

NLQ1là vợ ông P. Vào ngày 30/6/2017 ông P có đặt cọc số tiền 45.000.000 đồng cho ông Q để nhận chuyển nhượng đất, ông Q cam kết trong thời hạn 30 ngày thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên cho đến nay đã 01 năm 03 tháng mà ông Q không thực hiện chuyển nhượng, cũng không trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho chồng NLQ1. Nay NLQ1nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông P là yêu cầu Tòa buộc ông Q, bà Hphải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 135.000.000 đồng.

Người làm chứng là ông Vy Van T trình bày:

Ông Q trước đây có làm chung công ty với ông P và cũng là hàng xóm của ông Q, bà H. Ông T xác nhận có giới thiệu ông P đến mua đất của ông Q, bà H. Khi hai bên gặp nhau, thương lượng thì ông T không tham gia nhưng khi ông P đặt cọc số tiền 45.000.000 đồng, giao tiền cho ông Q, có làm giấy đặt cọc thì ông T có chứng kiến và ký tên vào giấy đặt cọc cho hai bên. Sau khoảng 2-3 tháng, do việc mua bán không thành, ông P đòi lại tiền đặt cọc nên ông Q đã trả lại tiền đặt cọc tại nhà ông T, ông T có chứng kiến. Việc trả lại tiền đặt cọc không làm giấy biên nhận gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 18-11- 2018 của Tòa án nhân dân thị xã PM tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phùng Văn P "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Lê Minh Q, bà Thái Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Minh Q và bà Thái Thị H phải trả lại cho ông P 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

- Tuyên bố "Giấy đặt cọc mua bán đất" được lập ngày 30/6/2017 giữa ông Phùng Văn P với ông Lê Minh Q là vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phùng Văn P phải nộp 6.750.000đ (Sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng được khấu trừ 3.375.000đ (Ba triệu ba trăm bảy mươi năm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3900 ngày 13/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã PM, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu; như vậy ông P tiếp tục phải nộp 3.375.000đ (Ba triệu ba trăm bảy mươi năm ngàn đồng).

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm ông Phùng Văn P có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Q phải trả 135.000.000đ tiền cọc và phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có đơn kháng cáo trình bày: Ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Q phải trả 135.000.000đ tiền cọc và tiền phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo, đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm

Về nội dung: Đất đứng tên vợ chồng ông Q bà H, tuy nhiên một mình ông Q giao dịch là vi phạm pháp luật, mặt khác tại thời điểm các bên ký hợp đồng đất chưa chuyển đổi mục đích sử dụng, vẫn đang là đất nông nghiệp, 416m^2 không đủ điều kiện tách thửa nên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, lỗi các bên như nhau nên không bên nào phải bồi thường.

Kháng cáo của ông P không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Phùng Văn P khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Lê Minh Q và bà Thái Thị H, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng pháp luật, ông Q và bà H trú tại thị xã PM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu, Tòa án nhân dân thị xã PM thụ lý là đúng thẩm quyền. Ông P kháng cáo đúng thủ tục, trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm .

[2] Về nội dung: Thông qua NLC1 giới thiệu, ngày 30/6/2017 tại nhà ông T, ông Q giao kết chuyển nhượng cho ông P 160m^2 đất (ngang 5m dài 32m) giá 250.000.000đ với điều kiện chỉ giao sổ đỏ cho bên mua tự sang tên, để bảo đảm cho việc chuyển nhượng đất ông P đặt cọc cho ông Q 45.000.000đ. Giấy đặt cọc ông P viết tay và có photo cho ông Q một bản, bản chính ông P vẫn giữ. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất nên ngày 03/12/2017 cũng tại nhà ông T có sự chứng kiến của ông T, các bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng. Nhưng bản gốc hợp đồng đặt cọc thì ông P vẫn giữ. Ông P trình bày ngoài việc đặt cọc 45.000.000đ thì ông P còn đưa thêm cho ông Q 45.000.000đ tại nhà ông Q để chuyển đất thổ cư, nên ông Q mới trả 45.000.000đ tiền đưa thêm để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, còn tiền đặt cọc ông Q chưa đưa, nhưng ông P không có chứng cứ để chứng minh, ông Q không thừa nhận, nên không có cơ sở để xem xét, cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu của ông P là đúng pháp luật. Tuy nhiên, các bên mới ký hợp đồng đặt cọc, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đất, việc ký hợp đồng đặt cọc các bên hoàn toàn tự nguyện, đối tượng của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy giao dịch đặt cọc này không bị vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu, nhưng do không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất, nên ngày 03/12/2017 tại nhà ông T các bên đã thống nhất hủy bỏ giao dịch đặt cọc, không bên nào có lỗi nên không phải bồi thường. Ông P lợi dụng việc ông Q không hủy bản gốc Hợp đồng nên kiện đòi tiền cọc và tiền phạt cọc ông Q là không đúng. Kháng cáo của ông P là không có căn cứ nên cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của ông P.

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q hội khóa 14. Trường hợp tranh chấp hợp đồng thì đương sự chịu án phí không có giá ngạch, phần tranh chấp đòi bồi thường thì mới chịu án phí có giá ngạch. Bản án sơ thẩm buộc ông P phải chịu toàn bộ án phí có gía ngạch là không đúng quy định, cấp phúc thẩm cần sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật.

Do bác yêu cầu kháng cáo của đương sự, nhưng sửa phần án phí của Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã PM như sau:

Tuyên xử:

1 . Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phùng Văn P "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Lê Minh Q, bà Thái Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Minh Q và bà Thái Thị H phải trả lại cho ông P 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phùng Văn P phải nộp 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ 3.375.000đ (Ba triệu ba trăm bảy mươi năm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3900 ngày 13/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã PM, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu; như vậy ông P tiếp tục phải nộp 1.425.000đ (Một triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17 tháng 4 năm 2019).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TX.PM;
- VKSND tỉnh BR- VT;
- Chi cục THADS TX.PM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

ĐẶNG VĂN SỬ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Văn Tâm; Cao Minh Vỹ **Đặng Văn Sử**