

Bản án số: 775/2022/DS-PT

Ngày: 16/12/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN Thành phố H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lê Thị Anh Minh**

2. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố H

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Tố Quyên- Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/12/2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố H, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 378/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 246/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện R, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5459/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4985/2022/QĐ-PT ngày 25/11/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **A**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Căn hộ 10.07, lô C4, Chung cư Z, Phường Y, Quận X, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1.1. Ông **B**, sinh năm 1992 (xin vắng mặt)

1.2. Bà **C**, sinh năm 1996 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Lầu 1, 672A-49 Khu dân cư W, V, Phường U, quận X, Thành phố H.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020 và ngày 24/02/2022)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông D - Luật sư của Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Lầu 1, 672A-49 Khu dân cư W, V, Phường U, quận X, Thành phố H.

2. *Bị đơn:* Ông E, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 24/6 Ấp 7, xã S, huyện R, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông F - Luật sư của Văn phòng luật sư F thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

Địa chỉ: 09 đường 320, Q, Phường P, Quận O, Thành phố H.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà G, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Căn hộ 10.07, Lô C4, Chung cư Z, Phường Y, Quận X, Thành phố H.

3.2. Ông H, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 267 (số cũ 107B) M, Phường N, quận X, Thành phố H.

3.3. Ông I, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 120 L, ấp K, xã J, huyện I, Thành phố H.

3.4. Ông J, sinh năm 1952 (có đơn xin vắng mặt)

3.5. Bà K, sinh năm 1954 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 18/3 ấp H, xã G, huyện R, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của đại diện nguyên đơn:

Thông qua môi giới, nguyên đơn biết được rằng bị đơn đang có nhu cầu bán nhà. Sau khi giao dịch, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại xã G, huyện R có diện tích 181,1m², thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp H, xã G, huyện R, Thành phố H

Ngày 27/3/2020, hai bên đã ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với giá 1.700.000.000 (Một tỷ bảy trăm triệu) đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng (Số tiền cọc này, bị đơn yêu cầu nguyên đơn chuyển 100.000.000 đồng vào tài

khoản số 060218843266, mang tên chủ tài khoản là L tại Ngân hàng M - Chi nhánh R và 100.000.000 đồng giao trực tiếp cho bị đơn). Sau khi giao nhận đủ tiền, bị đơn đã ký xác nhận đã nhận 200.000.000 đồng vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn sẽ tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 20/4/2020. Hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng từ ngày 27/3/2020 đến ngày 20/4/2020. Bị đơn còn cam kết “bao quy hoạch, bao tranh chấp, khi ra công chứng sẽ giao toàn quyền sổ sách, giấy tờ liên quan; bao công chứng vi bằng”.

Tuy nhiên, vào ngày 29/3/2020, nguyên đơn được biết nhà đất trên có sự tranh chấp giữa ông I và ông H (chủ cũ và người mua trước đây), đang được Tòa án huyện R thụ lý giải quyết. Do đó, nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn ra Tòa án để được pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đồng đặt, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 400.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu cá nhân bị đơn- ông E trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc, không yêu cầu vợ ông E là bà N trả tiền.

Tại Bản tự khai, bị đơn ông E trình bày:

Ông E thừa nhận có chuyển nhượng cho ông A phần nhà đất nêu trên với giá 1.700.000.000 đồng. Ông A đã đặt cọc cho ông số tiền 200.000.000 đồng, hẹn ngày 20/4/2020 đến Văn phòng Thừa phát lại sang tên qua cho ông A và giao nhận số tiền còn lại. Nếu bên mua không trả đủ tiền cho bên bán thì sẽ bị mất tiền cọc.

Trước khi mua, ông A đã tìm hiểu rõ ràng về tình trạng nhà đất và ông Linh cũng nói rõ cho ông A được biết về tình trạng căn nhà.

Ngày 29/3/2020, ông A gọi điện thoại cho ông báo là nhà đất đang có tranh chấp và không tiếp tục mua nữa nhưng không có chứng từ nào chứng minh đất có tranh chấp. Ông vẫn tiếp tục đợi ông A đến ngày 20/4/2020 để ra lập Vi bằng và kể từ thời điểm đó ông không gặp ông Hùng nữa và cũng không có liên hệ gì khác.

Ông E không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì nguyên đơn đã tự ý từ bỏ việc nhận chuyển nhượng nên phải chịu mất tiền cọc, ông không có nghĩa vụ phải trả cho ông A bất kỳ khoản tiền nào.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G trình bày:

Bà là vợ của ông A. Số tiền 200.000.000 đồng mà ông A đã sử dụng để thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông E là tài sản chung của vợ chồng bà và ông A.

Trong vụ án này, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông I trình bày:

Ngày 27/3/2018, ông I cùng với ông J và bà K (ông J, bà K là cha mẹ của ông Vũ) có lập Vi bằng ghi nhận việc ông I giao cho ông J, bà K số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà có diện tích 181,1 m², thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp H, xã G, huyện R, Thành phố H Các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất bằng giấy tay. Thực tế đây là việc ông J, bà K cho ông I phần nhà đất trên nhưng do không ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng được, nên các bên lập Vi bằng ghi nhận vấn đề trên.

Do có vay mượn tiền của ông H và không có tiền trả nên ngày 08/5/2019, ông I với ông H có lập Vi bằng và ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất bằng giấy tay ngày 08/5/2019 để chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H. Sau đó, ông H cho người đuổi ông I ra khỏi nhà và chiếm giữ nhà đất trên. Hiện ông I đã khởi kiện đòi nhà đất đối với ông H tại Tòa án nhân dân huyện R và đang trong quá trình giải quyết.

Giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông A với ông E ông I hoàn toàn không biết. Trong vụ án này, ông I không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông J và bà K trình bày:

Ông bà thống nhất với lời trình bày của ông I, xác định nhà đất đã cho ông I. Sau đó ông I chuyển nhượng lại cho ai thì ông bà không biết, nhưng chưa làm thủ tục sang tên và cũng không biết hiện tại ai đang quản lý, sử dụng. Trong vụ án này, ông bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện R, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A đối với ông E về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/3/2020 giữa ông A và ông E vô hiệu.

Buộc ông E có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A về việc yêu cầu ông E phải trả tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng căn cứ theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 20/5/2022, nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm- chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/6/2022, bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhận thấy, tại thời điểm đặt cọc, ông E chưa phải là chủ sử dụng đất, nên Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2020 có đối tượng không thể thực hiện được, do đó Hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 131, Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Vì thế các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, mà không phát sinh quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Bản án sơ thẩm đã tuyên xử đúng, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Từ nhận định trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 246/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện R, Thành phố H

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu tranh luận của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, bị đơn cư trú tại địa bàn huyện R, nên Tòa án nhân dân huyện R thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng giấy tay lập ngày 27/3/2020, giữa bên bán: ông E và bên mua: ông A và lời thừa nhận của các bên về chữ ký và nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng này, có cơ sở xác định ông A đã đặt cọc cho ông E số tiền 200.000.000 đồng (trong đó: 100.000.000 đồng chuyển khoản và số tiền 100.000.000 đồng giao trực tiếp cho ông E), mặt sau của bản Hợp đồng có chữ ký xác nhận của ông Lệnh đã nhận đủ 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Xét thấy, tại thời điểm kết hợp đồng đặt cọc thì nhà đất không thuộc quyền sở hữu của ông E, mà thuộc quyền sở hữu của ông J (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C246776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 02873 QSDĐ/24/9/98 do Ủy ban nhân dân huyện R, Thành phố H cấp ngày 15/10/1998 cho ông J). Ông E không phải là chủ sở hữu nhà đất trên nên ông không có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”*.

Căn cứ Khoản 1 Điều 408 BLDS 2015 quy định: “Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.”

Rõ ràng ngay từ thời điểm ông E và ông A giao kết chuyển nhượng, Hợp đồng đã có đối tượng không thể thực hiện được, do đó Hợp đồng này bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét ông E không phải là chủ sở hữu nhưng vẫn ký giao dịch; phía ông A khi ký Hợp đồng đặt cọc đã không tìm hiểu tình trạng pháp lý của khu đất, mà chỉ căn cứ vào các Vi bằng chuyển nhượng do ông E cung cấp. Hợp đồng đặt cọc có nội dung *“bao công chứng vi bằng”* được hiểu là hai bên biết được việc chuyển nhượng nêu trên chỉ thực hiện bằng Vi bằng. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi cả hai bên: mặc dù biết đối tượng của Hợp đồng không thực hiện được nhưng vẫn tiến hành giao kết. Như vậy căn cứ theo quy định của pháp luật đã viện dẫn, thì ông E có nghĩa vụ hoàn lại cho ông A số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận. Bản án sơ thẩm đã tuyên xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A về việc buộc ông E phải trả tiền phạt cọc do vi phạm Hợp đồng theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 là hoàn toàn đúng, nên không có cơ sở để sửa bản án theo yêu cầu kháng cáo của ông A, ông E.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; giữ y bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông E phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo là ông A và ông E phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 131, 408; Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn -ông A và bị đơn- E.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 246/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện R, Thành phố H;

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/3/2020, giữa ông A và ông E vô hiệu.

Buộc ông E có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành chậm trả số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2.2 Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông A, về việc phạt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông E phải chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

- Ông A phải chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng, nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: AA/2019/0077937 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R. Ông A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông A phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0039562 ngày 02/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện R, Thành phố H, ông A đã nộp đủ.

Ông E phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0039717 ngày 28/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện R, Thành phố H, ông E đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện R;
- Chi cục THADS huyện R;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Lê Thị Anh Minh

Huỳnh Thị Như Hà

Mai Thị Mỹ Tiên

