TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 139/2017/DS-PT
Ngày: 19/9/2017
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến.

Bà Phan Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Trường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2017/QĐPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ông Nguyễn Văn H**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 273, tổ 8, ấp 4, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: **Ông Thái Xuân T,** sinh năm 1978.

Trú tại: Ấp 10, xã C, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: 2/4, tổ 2, KP.4, phường V, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- *Bị đơn*: **Bà Nguyễn Thị Tuyết L**, sinh năm 1982

Ông Trịnh Anh D, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: 180K, tổ 5, ấp 4, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thái Xuân T trình bày:

Vào ngày 09 tháng 01 năm 2012, ông Hcó ký thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất với bà L có diện tích 200m^2 thuộc thửa số 217, tờ bản đồ số 43, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 617110, tọa tại ấp 4, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Giá thỏa thuận là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng). Ngày 09/01/2012, ông H đặt cọc trước số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng). Ngày 19/01/2012 ông H thanh toán tiếp số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Tổng cộng ông H đã giao 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Theo thỏa thuận bà Lphải làm thủ tục tách thửa cho ông H. Khi có bản vẽ hai bên đến Ủy ban nhân dân xã để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, khi hợp đồng được chứng thực ông Hsẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Nhiều lần ông Hyêu cầu bà Lthực hiện sự thỏa thuận nhưng bà không làm. Sau đó, ông có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã hòa giải nhưng bà L không chịu.

Nay ông yêu cầu bà L phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử là 63.000.000 đồng (lãi suất tính 1%/tháng x 63 tháng).

Đối với ông Trịnh Anh D, do tưởng ông D là chồng bà L nên ông H khởi kiện chung với bà Linh, nhưng nay ông H rút lại yêu cầu không khởi kiện ông D nữa, vì ông D không phải là chồng của bà Linh.

- Bà Lvắng mặt tại các buổi làm việc, phiên tòa nên không có lời khai.

Tại bản án sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B căn cứ Điều 26, Điều 203, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 358 và Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2009 và pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án; Áp dụng Điều 2 và Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200 m^2, thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Đình chỉ xét xử phần khởi kiện đối với bị đơn ông Trịnh Anh D.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải nộp 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Án phí phần bị bác ông H phải nộp 3.150.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng), số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.650.000 đồng, ngày 27/10/2015, (biên lai số 002993) của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, được trừ đi còn lại 100.000đ (Một trăm nghìn đồng) trả lại cho ông H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/5/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do lỗi của hai bên không tìm hiểu kỹ về quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai không cho phép tách thửa dưới 500m^2. Căn cứ điểm b khoản 1 phần I Nghị quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không phải phạt cọc. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trịnh Anh D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Vào ngày 09 tháng 01 năm 2012, ông H có ký thỏa thuận đặt cọc với bà Lđể chuyển nhượng một phần đất có diện tích 200m^2 thuộc thửa số 217, tờ bản đồ số 43, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 617110, tọa tại ấp 4, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, giá thỏa thuận là 180.000.000 đồng. Việc đặt cọc và nhận tiền được thể hiện bằng Giấy biên nhận tiền cọc đất ngày 09/01/2012, số tiền 80.000.000 đồng, có chữ ký của bà L. Đến ngày 19/01/2012, bà Lnhận tiếp số tiền 20.000.000 đồng nữa. Tổng cộng, bà Lđã nhận của ông H số tiền là 100.000.000 đồng.

Thửa đất số 217 tờ bản đồ số 43 xã H có diện tích 5.600m^2 thuộc đất trồng cây lâu năm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 617110. Theo quy định thì diện tích tối thiểu để tách thửa bằng hoặc lớn hơn 500m^2 (theo Quyết định số: 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai). Tại công văn số: 6412/CNBH-ĐKTK ngày 11/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B nêu rõ: "Việc tách diện tích 200m^2 đất trồng cây lâu năm trong tổng số diện tích 5.600m^2 tại thửa đất số 217 tờ bản đồ số 43 không đủ điều kiện tách thửa, được quy định tại Quyết định số: 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 nêu trên". Như vậy, việc hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 200m^2 thuộc thửa số 217 tờ bản đồ số 43 xã H, thành phố B là không thể thực hiện được nên hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là

do cả hai bên đã không tìm hiểu kỹ các quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai nói trên.

Điều 137 Bộ luật dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…"

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà Ltrả lại cho ông Hsố tiền 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của ông Hvề số tiền lãi 63.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hùng, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên trách nhiệm của đương sự do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong phần quyết định của bản án là thiếu sót nên cần phải tuyên bổ sung để đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành án.

[3] Về án phí: Bà Lphải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H phải chịu 3.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền tạm ứng án phí không chính xác dẫn đến việc tuyên trả số tiền tạm ứng còn lại cho ông H 100.000 đồng là không đúng, cần sửa bản án sơ thẩm tuyên lại cho đúng số tiền hoàn trả cho ông H là 475.000 đồng.

Ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về áp dụng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 là thiếu sót, cần bổ sung cho đầy đủ.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 137, Điều 358, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 phần I Nghị quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; 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.

Tuyên xử: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử phần khởi kiện đối với bị đơn ông Trịnh Anh D.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Tuyết L phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 3.150.000đ (Ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.625.000 đồng theo biên lai thu số 002993 ngày 27/10/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn lại là 475.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 009563 ngày 05/6/2017 và 009865 ngày 28/6/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Tuyết L không trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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 cầuthi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP.B;
- TAND TP.B;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu