

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2019/DS-PT
Ngày: 18 – 9 – 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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Liên

Bà Lê Thị Hoài Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phạm Tố Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2019/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị B, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 06 đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (CM)

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị P, sinh năm 1964. (CM)

2. Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1962. (CM)

Cùng cư trú tại: Tổ 20, khu vực 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Nhân H, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 06 đường Hải Thượng Lãn Ông, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (CM)

2. Anh Nguyễn Văn L; sinh năm 1974. (VM)

3. Chị Trần Thị Bích N, sinh năm 1973. (VM)

Cùng cư trú tại: Số 183 đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị P và ông Nguyễn Hùng C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Hà Thị B, trình bày:

Ngày 10/5/2017 bà và vợ chồng bà Trần Thị P, ông Nguyễn Hùng C thỏa thuận mua bán và chuyển nhượng nhà, đất tại số 183 đường Hoàng Quốc V, thành phố Q, có diện tích sàn 98,5m², đất có diện tích 35m². Nhà và đất này thuộc quyền sở hữu và sử dụng của anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Bích N bán cho bà P, ông C nhưng bà P, ông C mới đặt cọc chưa ký kết hợp đồng mua bán và chưa làm thủ tục sang tên theo quy định, với giá 1.760.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc cho bà P, ông C 100.000.000 đồng tại Ngân hàng Đ (có viết giấy đặt cọc mua nhà). Khi đặt cọc hai bên thỏa thuận: Trong thời hạn 18 ngày sau kể từ ngày đặt cọc hai bên cùng ra công chứng, bên bán giao nhà và giấy tờ nhà, bên mua sẽ giao đủ số tiền còn lại 1.660.000.000 đồng. Đến hạn là ngày 29/5/2017 bà yêu cầu bà P, ông C ra công chứng để làm hợp đồng mua bán chuyển nhượng và bà giao đủ số tiền còn lại nhưng bà P, ông C không chịu ra công chứng để làm thủ tục mua bán chuyển nhượng. Trước đó vợ chồng bà đã gọi điện thoại rất nhiều lần nhưng bà P, ông C nói là chưa thể giao nhà được vì chủ nhà còn đang ở đó nên xin bà cho thêm thời gian để sắp xếp công việc gia đình. Sau thời gian tìm hiểu và được biết ngôi nhà 183 đường Hoàng Quốc V, thành phố Q đã bán cho người khác. Như vậy, bà P, ông C đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay bà yêu cầu bà P, ông C phải trả cho bà 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Riêng số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc bà xin rút không yêu cầu bà P, ông C phạt cọc.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử bị đơn bà Trần Thị P, ông Nguyễn Hùng C, trình bày:

Giữa vợ chồng bà và bà B, ông H có quen biết nhau. Vào ngày 10/5/2017 vợ chồng bà với vợ chồng bà B có thỏa thuận với nhau về việc mua bán nhà và đất tại số nhà 183 đường Hoàng Quốc V, thành phố Q với giá tiền là 1.760.000.000 đồng. Nhà và đất này thuộc sở hữu của ông L bán cho vợ chồng bà lúc đó vợ chồng bà mới đặt cọc cho ông L số tiền 300.000.000 đồng. Vợ chồng bà bán lại cho vợ chồng bà B, ông H. Vợ chồng bà có nhận đặt cọc của bà B 100.000.000 đồng (có viết giấy đặt cọc mua nhà) và hẹn 18 ngày sau ra công chứng là kể từ ngày đặt cọc nhưng đến ngày ra công chứng vợ chồng bà B, ông H không ra công chứng để chuyển nhượng nhà đất nói trên và bà B, ông H xin gia hạn thêm 20 ngày nữa nhưng hết 20 ngày bà B, ông H vẫn không thực

hiện việc ra công chứng. Bà có hỏi thì bà B nói là không có tiền nên không ra công chứng.

Nay bà B, ông Hyêu cầu vợ chồng bà phải trả số tiền 200.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc mua nhà và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc) thì vợ chồng bà không đồng ý vì bà B, ông H phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhân H, trình bày:

Ông là chồng của bà B. Ông thống nhất theo lời khai và yêu cầu của bà Hà Thị B. Ông không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Bích N: Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, quyết định:

Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Hà Thị B đối với yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2017 giữa bà Trần Thị P, ông Nguyễn Hùng C và bà Hà Thị B, ông Nguyễn Nhân H để mua nhà tại số 183 Hoàng Quốc V, thành phố Q vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Phương, ông Nguyễn Hùng C phải hoàn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Hà Thị B, ông Nguyễn Nhân H.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị P, ông Nguyễn Hùng C không đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 31/5/2019, bà Trần Thị P và ông Nguyễn Hùng C kháng cáo Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm đã tuyên xử.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2017 giữa bà P, ông C và bà B, ông H để mua nhà tại số 183 Hoàng Quốc V, thành phố Q vô hiệu. Buộc bà P, ông C phải hoàn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà B, ông H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ:

[1.1] Nhà, đất tại số nhà 183 Hoàng Quốc V, thành phố Q do bà P, ông C chuyển nhượng cho bà B, ông H là tài sản hợp pháp của anh Nguyễn Văn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00454 ngày 31/7/2014 đứng tên Nguyễn Văn L trong khi đó bà P, ông C đặt cọc chưa làm hợp đồng mua bán và chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Như vậy, theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai thì bà P, ông C không đủ điều kiện để thực hiện việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà B, ông H. Theo quy định tại Điều 122, 123 của BLDS năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc giữa bà B, ông H và bà P, ông C nói trên là vô hiệu.

[1.2] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bà P ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà B, ông H 100.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 131 của BLDS năm 2015.

[1.3] Xét về lỗi thì nhà, đất tại số nhà 183 Hoàng Quốc V, thành phố Q là tài sản hợp pháp của anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Bích N mà bà P, ông C chỉ đặt cọc mua nhà chưa tiến hành ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng và cũng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật nên bà P, ông C chưa có quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất trên. Còn bà B, ông H cũng thừa nhận là biết nhà, đất trên không phải là tài sản hợp pháp của bà P, ông C mà là tài sản hợp pháp của anh Lộc, chị Ngọc nhưng bà B, ông H vẫn giao dịch mua bán với bà P, ông C là không phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai nên hai bên đều có lỗi.

[1.4] Do đó, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Theo quy định tại Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì bà P, ông C phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, còn bà B không chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Kiểm sát viên tham gia phiên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của BUTVQH khóa 14.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị P, ông Nguyễn Hùng C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Bà Trần Thị P, ông Nguyễn Hùng C phải hoàn trả cho bà Hà Thị B, ông Nguyễn Nhân H 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

2. Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

3. Về án phí:

3.1. Bà Hà Thị B được nhận lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005831 ngày 24/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

3.2. Bà Trần Thị P, ông Nguyễn H C phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Bà Trần Thị P, ông Nguyễn Hùng C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001556 ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q; Bà Phương, ông Cường đã nộp xong.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.2. Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường