

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH BẾN TRE

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 346/2019/DS - PT
Ngày: 20/11/2019
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Ông Phạm Kim Cửa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 329/2019/TLPT - DS ngày 01 tháng 11 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2019/DS – ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 284/2019/QĐ – PT ngày 04 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phùng X, sinh năm: 1942;

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện hợp pháp của ông X:* Ông Lê Văn M, sinh năm: 1944; địa chỉ: đường N, phường M, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2019) (có mặt)

- *Bi đơn: Anh Trần Minh V, sinh năm: 1980; (xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre - Là người Đại diện theo pháp luật của: Văn phòng dịch vụ đất đai - Nhà ở;

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lương Thái H, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện hợp pháp của anh H:* Ông Trương Văn T, sinh năm: 1978; địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1950; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: USA.

Tạm trú: khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lương Thái H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Phùng X trình bày:

Ngày 05/3/2018, ông Nguyễn Phùng X nhờ anh Trần Minh V giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Phùng X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông X giao anh V giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là để xin giấy phép xây dựng nhà và trường hợp có người cần mua thì phải báo với ông X để thỏa thuận về giá.

Tuy nhiên, ngày 05/11/2018, anh V tự ý quyết định bán 02 thửa đất nói trên cho ông Lương Thái H và nhận của ông H 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Việc đặt cọc giữa ông H và ông Vương ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông X. Do vậy, ông X yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2018 giữa Văn phòng dịch vụ đất đai - Nhà ở mà đại diện theo pháp luật là anh Trần Minh V với ông Lương Thái H và yêu cầu ông H, anh V trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 125, 91 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Trần Minh V trình bày:

Tháng 6/2018, trước khi về Mỹ thì ông Nguyễn Phùng X có giao cho anh 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích là nhờ Văn phòng dịch vụ Đất đai - Nhà ở do ông Vương làm đại diện bán 02 thửa đất nói trên với giá 1.200.000.000 đồng.

Đến khoảng tháng 12/2018 ông Lương Thái H đồng ý mua 02 thửa đất nói trên và anh đã nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền anh đã giao cho ông H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin.

Sau khi ông X về nước thì ông thay đổi ý định, ông không bán phần đất nói trên. Tuy nhiên, giữa ông X và ông H không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp. Hiện tại anh đang giữ số tiền 200.000.000 đồng trong hợp đồng đặt cọc nói trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Thái H trình bày:

Ngày 05/11/2018, anh Huy có ký hợp đồng đặt cọc đối với anh Trần Minh V (là đại diện của ông X) để mua phần đất thuộc các thửa 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và anh V đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ. Tuy nhiên, sau này ông X thay đổi ý kiến, không bán các thửa đất này.

Ông H yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2018 giữa Văn phòng dịch vụ đất đai - Nhà ở mà đại diện theo pháp luật là ông Trần Minh V với ông Lương Thái H đối với các thửa đất số 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Phùng X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nói trên. Ông sẽ giao tiếp cho ông X 1.000.000.000 đồng.

Hiện tại, ông H đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc. Trường hợp ông X và Tòa án không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì trong mọi trường hợp ông H sẽ không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc mà anh V đã nhận, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông X thì ông H không yêu cầu anh V trả lại trong vụ án này. Giữa anh V và ông H sẽ thỏa thuận ngoài tòa án hoặc sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà đồng ý với trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Phùng X và bà đề nghị Tòa án xem xét việc hợp đồng đặt cọc có vô hiệu hay không.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2019/DS – ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phùng X.

Tuyên bố “Giấy đặt cọc” ngày 05/11/2018, giữa anh Trần Minh V và ông Lương Thái H đối với các thửa đất số 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Phùng X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Ông X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền buộc ông H phải trả lại cho ông các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Trong trường hợp giấy tờ bị mất, ông X có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy tờ bị mất theo quy định của pháp luật, bên có lỗi trong việc làm mất giấy tờ phải chịu toàn bộ chi phí, lệ phí trong việc cấp lại giấy tờ mới.

2. Bảo lưu quyền khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) của ông H đối với anh V trong vụ án khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2019 ông Lương Thái H kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông H, buộc ông Nguyễn Phùng X có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông tại hai thửa đất số 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 1,2 tỷ; ông H sẽ tiếp tục trả cho ông X số tiền 01 tỷ đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của ông H. Hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: do cấp sơ thẩm còn nhiều sai sót nên đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 17/5/2019, người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Thái H có giao nộp chứng cứ là 01 USB màu trắng có 02 file trong đó có 01 file ghi âm và 01 file ghi hình. Ông X thừa nhận hình ảnh và giọng nói là của ông nhưng về tính liên tục của đoạn ghi âm, ghi hình thì nguyên đơn không thừa nhận. Người đại diện theo ủy quyền của ông H có làm đơn yêu cầu giám

định tính liên tục của đoạn ghi âm, ghi hình nhưng đơn đề ngày 18/9/2019, sau khi Tòa cấp sơ thẩm có quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 22/8/2019, nên cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này là phù hợp. Hơn nữa, tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông H cũng khẳng định nội dung của file ghi âm, ghi hình là việc ông X thỏa thuận với ông H về việc giải quyết hợp đồng đặt cọc, là thời điểm sau khi anh V và ông H ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc nên việc làm rõ nội dung file ghi âm, ghi hình là không cần thiết. Mặc dù trong hồ sơ vụ án không thể hiện Tòa cấp sơ thẩm có hay không việc giải thích cho đương sự về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông H khẳng định không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên sai sót này của cấp sơ thẩm không cần thiết phải hủy bản án.

[2] Về nội dung: Giấy đặt cọc ngày 05/11/2018 thực hiện giữa anh Trần Minh V và ông Lương Thái H nhằm mục đích đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua/bán đất thuộc thửa đất số 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C do ông Nguyễn Phùng X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo ông X, việc ông X giao anh V giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là để xin giấy phép xây dựng nhà và trường hợp có người cần mua thì phải báo với ông X để thỏa thuận về giá nhưng anh V đã tự ý thực hiện giao dịch với ông H mà không báo cho ông X. Theo anh V và ông H, ông X đã đồng ý bán hai thửa đất nêu trên cho ông H với giá 1.200.000.000 đồng, ông X ký gởi nhờ Văn phòng dịch vụ đất đai và nhà ở của anh V thực hiện chuyển nhượng nên ông H mới đặt cọc cho anh V. Xét lời trình bày của các bên đương sự chỉ là lời nói miệng, không có thể hiện bằng văn bản và các bên đều phủ nhận lời trình bày của nhau. Về giấy đặt cọc, bên bán (bên A) ghi tên ông Nguyễn Phùng X nhưng ông X không có ký tên vào cột bên A ở mặt sau của giấy đặt cọc. Cũng tại mặt sau này, anh V ký tên vào phần bên A và bên dưới ghi “đã chuyển lại cho ông Nguyễn Phùng X số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) ngày 31/1/2019 người nhận” nhưng ông X cũng không có ký tên xác nhận. Anh V thừa nhận còn giữ số tiền 200.000.000 đồng mà chưa giao lại cho ông X. Tại thời điểm anh V ký giấy đặt cọc với ông H, ông X không có ủy quyền cho anh V thực hiện hợp đồng này cũng như không ủy quyền cho anh V thực hiện việc mua/bán đất. Tài sản là thửa đất số 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông X và bà Nãi, ông X và bà Nãi cũng khẳng định đây là tài sản chung vợ chồng nhưng việc đặt cọc để mua bán tài sản này mà không có ý kiến của bà Nãi là không phù hợp. Từ những phân tích trên, đủ cơ sở xác định Giấy đặt cọc ngày 05/11/2018 vô hiệu. Ông H kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc này và buộc ông X phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên anh V và ông H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông X 02 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C nên điều chỉnh phần này của bản án sơ thẩm, lỗi này của cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên. Phần án phí của bản án sơ thẩm cũng có sai sót nên điều chỉnh cho phù hợp, các phần còn lại của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

[3] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Thái H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2019/DS – ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, có điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 117, 122, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phùng X.

Tuyên bố “Giấy đặt cọc” ngày 05/11/2018, giữa anh Trần Minh V và ông Lương Thái H đối với các thửa đất số 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Phùng X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

2. Buộc anh Trần Minh V và ông Lương Thái H phải liên đới có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Phùng X 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 125, 91 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Phùng X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần Minh V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Lương Thái H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí mà ông H đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004394 ngày 09/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Thái H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006838 ngày 09/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương