

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 18/2021/DS-PT

Ngày: 02-4-2021

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bích Văn Nhiên

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Phúc

Ông Đặng Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Trọng Kha – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Bà Võ Thị Phương Linh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 02 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2021/QĐ-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Hồng H, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Phú Nhang, xã Hàm Hiệp, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

Địa chỉ tạm trú: Thôn Thắng Thuận, xã Hàm Thắng, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Phú Thịnh, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chung Thị Bạch T, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Phú Thịnh, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã Hàm Đức, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Huỳnh Thị Hồng H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2019 và bản tự khai, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng H trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn N có giao dịch mua bán 300m² đất ở đô thị tọa lạc tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận của ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi thống nhất giá cả là 2.000.000.000 đồng, ngày 05/3/2019 bà và ông Nam ký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà có đặt cọc cho ông Nguyễn Văn Nam số tiền là 300.000.000 đồng để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn N đã tráo trở, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà và cũng không hoàn trả cho bà số tiền cọc. Căn cứ hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn N đề nghị Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc giải quyết buộc ông Nguyễn Văn N phải thanh toán cho bà số tiền cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 600.000. 000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 05/3/2019, ông có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 300m² với bà Huỳnh Thị Hồng H. Diện tích đất 300m² được ghi trong hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng là của ông Tăng Văn Hải; địa chỉ: Khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Nguồn gốc diện tích đất 300m² đặt cọc chuyển nhượng này là giữa ông và ông Tăng Văn Hải có ký văn bản thỏa thuận tại Văn phòng công chứng Tiến Đạt có nội dung: Sau khi ông làm giấy tờ đất cho ông Tăng Văn Hải thì ông Tăng Văn Hải cho ông 1/2 diện tích đất được cấp. Sau đó ông hứa cho ông Lê Văn Tư 300m² trong 1/2 diện tích đất mà ông Hải cho ông vì ông Tư giới thiệu cho ông làm hồ sơ cho ông Tăng Văn Hải. Trong khi chờ làm giấy tờ đất thì ông Lê Văn Tư thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 300m² (đất mà ông hứa cho ông Tư) cho bà Hạnh. Đáng lý ra ông Tư và bà Hạnh ký hợp đồng đặt cọc nhưng ông Tư chưa có giấy tờ gì đối với 300m² đất đó nên ông là người ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 05/3/2019, vì ông có văn bản thỏa thuận ngày 11/3/2019. Sau khi ông ký hợp đồng đặt cọc thì bà Hạnh đưa 300.000.000đ cho ông Tư chứ không có đưa tiền cho ông. Nay bà Hạnh yêu cầu ông phải trả cho bà số tiền cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Tư trình bày: Ông là người giới thiệu cho ông Nguyễn Văn N làm giấy tờ đất cho ông Tăng Văn Hải. Ông biết giữa ông Nguyễn Văn Nam và ông Tăng Văn Hải có ký văn bản thỏa thuận tại Văn phòng công chứng Tiến Đạt có nội dung: Sau khi ông Nam làm giấy tờ đất cho ông Tăng Văn Hải xong thì ông Tăng Văn Hải cho ông Nam 1/2 diện tích đất được cấp. Sau đó ông Nam hứa cho ông 300m² trong 1/2 diện tích đất mà

ông Hải cho ông Nam vì ông giới thiệu cho ông Nam làm hồ sơ cho ông Tăng Văn Hải. Trong khi chờ làm giấy tờ đất thì ông thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 300m² đất cho bà Hạnh. Đáng lý ra ông và bà Hạnh ký hợp đồng đặt cọc nhưng ông chưa có giấy tờ gì đối với 300m² đất đó nên ông Nam là người ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 05/3/2019 vì ông Nam có văn bản thỏa thuận ngày 11/3/2019. Sau khi ông Nam ký hợp đồng đặt cọc thì bà Hạnh đưa 300.000.000 đồng cho ông chứ không có đưa tiền cho ông Nam. Nay bà Hạnh yêu cầu giải quyết buộc ông Nam phải thanh toán cho bà số tiền cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng thì ông có ý kiến là ông đồng ý trả cho bà Hạnh số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc và tiền lãi 1,66%/tháng từ ngày 05/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 05/6/2020 là 74.700.000đ (300.000.000 đồng × 1,66% × 15 tháng), tổng cộng 300.074.700 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chung Thị Bạch Tuyết trình bày:

Trước kia, bà là vợ ông Nguyễn Văn N nhưng kể từ năm 2015 đến nay bà và ông Nguyễn Văn N không còn sống chung với nhau nữa và đang ly hôn và phân chia tài sản tại Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc. Việc ông Nguyễn Văn N ký hợp đồng đặt cọc với bà Huỳnh Thị Hồng H ngày 05/3/2019 thì bà không biết, không liên quan gì đến bà và đề nghị xét xử vắng mặt bà.

Sau khi hòa giải không thành

Ngày 05 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã đưa vụ án ra xét xử tại bản án số 03/2020/DS-ST, quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 328; Điều 122; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng H tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2019” giữa ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị Hồng H vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn N trả cho bà Huỳnh Thị Hồng H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng H về việc yêu cầu Nguyễn Văn N bồi thường tiền phạt cọc cho bà Hạnh số tiền 600.000.000 đồng

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên các quyết định khác về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự, quy định về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án.

Ngày 19/6/2020, nguyên đơn Huỳnh Thị Hồng H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Nguyễn Văn N trả tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Hồng H không rút yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án

Ý kiến của nguyên đơn Huỳnh Thị Hồng H: Bà Hạnh không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Nguyễn Văn N trả tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất ngày 05/3/2019

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hồng H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hồng H nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm

[2] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hồng H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Nguyễn Văn N trả tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: “Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2019” giữa bà Huỳnh Thị Hồng H và ông Nguyễn Văn N không chỉ rõ địa chỉ, số thửa đất thuộc tờ bản đồ nào, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào, chỉ ghi chung chung đất ở đô thị tọa lạc tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Mặt khác ông Nam chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà Hạnh đặt cọc để mua nhưng bà Hạnh vẫn đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng là vi phạm Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai. Vì vậy, các bên của giao dịch này đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không phạt cọc, bên nhận đặt cọc trả lại tài sản cho bên đặt cọc.

Từ nhận định trên, bà Hạnh yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng đối với ông Nam là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Hạnh

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hồng H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 328; Điều 122; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng H tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2019” giữa ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị Hồng H vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn N trả cho bà Huỳnh Thị Hồng H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N bồi thường tiền phạt cọc cho bà Hạnh số tiền 600.000.000 đồng

Về án phí:

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Hồng H phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ 19.500.000 đồng bà Hạnh đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0028720 ngày 16/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, còn lại 8.500.000 đồng bà Huỳnh Thị Hồng H tiếp tục nộp.

Bà Huỳnh Thị Hồng H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005930 ngày 30/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02/4/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Thuận Bắc;
- THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bích Văn Nhiên