

Bản án số: 84/2020/DS-PT

Ngày: 18-5-2020

V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 509/2019/TLDS-PT ngày 01/10/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1028/2020/QĐ-PT ngày 27/4/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Thanh P, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp khu 1, xã T, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Q, địa chỉ: Số 25/28 đường Lý Tự T, phường 2, thành phố Sóc T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị X, sinh năm 1929. Địa chỉ: số 103/4, ấp 4, thị trấn Long P, huyện Long P, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị X: Ông Nguyễn Khánh T, địa chỉ: Số 09 đường Phú L, khóm 2, phường 2, thành phố Sóc T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị B (Nguyễn B Thi), sinh năm 1952. Địa chỉ: số 1206 W, USA (Hoa Kỳ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Bà Lê Thị Lệ T, địa chỉ: số 56 đường P, khóm 2, phường 8, thành phố Sóc T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Người làm chứng: Ông Tiêu Minh H, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp 4, thị trấn Long P, huyện Long P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị B là bà Lê Thị Lê T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào ngày 24/02/2019, ông Dương Thanh P với bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B có thỏa thuận về việc mua bán nhà đất số 167 (số cũ 73B), đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 682 ngày 27/9/2004, diện tích đất 618,9m², thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m², thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo nội dung thay đổi và tên chủ mới ngày 02/8/2005 và theo di chúc ngày 22/8/2005. Nội dung chủ yếu của thỏa thuận là:

- Bên bán là bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B thống nhất bán nhà đất số 167, đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho ông Dương Thanh P với giá 12.000.000.000đ (Mười hai tỷ đồng).

- + Sau khi ký thỏa thuận mua bán nhà thì ông Dương Thanh P sẽ trả cho bà Trần Thị X, bà Nguyễn Thị B số tiền đặt cọc là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng);

- + Bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm đăng ký quyền sở hữu nhà đất cho người được đứng tên nhà đất do được thừa kế tài sản;

- + Số tiền còn lại 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng) sẽ được thanh toán khi người đại diện đứng tên nhà đất được cấp giấy chủ quyền sở hữu nhà đất và hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất tại Văn phòng công chứng.

- + Bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B cam kết nhà đất kể trên không có khiếu nại, tranh chấp, nếu có thì phải tự giải quyết cho xong khiếu nại hay tranh chấp đó.

- + Ông Dương Thanh P cam kết nếu không trả tiền đúng theo thỏa thuận thì phải chịu mất cọc, bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B cam kết vì bất cứ lý do gì mà không bán nhà đất thì phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền mà ông Dương Thanh P đã đặt cọc.

Sau khi ký thỏa thuận, ông P đã đặt cọc 4.000.000.000đ. Tuy nhiên ngày 26/3/2019, bà X và bà B thông báo hủy thỏa thuận bán nhà cho ông P và đề nghị ông P nhận lại số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) và không bồi thường tiền cọc cho ông P. Ông P không đồng ý với yêu cầu của bà X và bà B, ông P chưa nhận tiền đặt cọc 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng).

Nay ông Dương Thanh P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Dương Thanh P số tiền cọc 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) và bồi thường số tiền cọc 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) theo Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 24/02/2019.

- Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu buộc các bị đơn bà X và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 167, đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Theo văn bản trả lời thông báo thụ lý lập ngày 29/5/2019 của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị B là bà Lê Thị Lệ T trình bày:

- Bà Nguyễn Thị B có ký giấy thỏa thuận mua bán nhà đất với ông Dương Thanh P ngày 24 tháng 02 năm 2019 như nội dung nêu trên.

- Sau khi hai bên ký kết thỏa thuận mua bán nhà đất vào ngày 24 tháng 02 năm 2019, nhưng cho đến nay ông Dương Thanh P có giao tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị B hay không? Hoặc đã giao bao nhiêu tiền thì người đại diện theo ủy quyền của bà B chưa được rõ, vì sau khi ký ủy quyền (hai bên chưa kịp làm việc) thì bà Nguyễn Thị B đã trở về Hoa Kỳ vì gia đình bà Nguyễn Thị B có chuyện đột xuất, từ đó đến nay người đại diện theo ủy quyền của bà B không liên lạc được với bà Nguyễn Thị B để trao đổi công việc, nên người đại diện theo ủy quyền của bà B đề nghị ông Dương Thanh P phải có nghĩa vụ nộp chứng cứ chứng minh việc giao tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị B.

- Sau khi hai bên ký thỏa thuận mua bán nhà đất xong thì bà Nguyễn Thị B cũng không có gửi thông báo cho ông P để yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận mua bán nhà và bà Nguyễn Thị B cũng không có đề nghị ông P nhận lại số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) như lời trình bày của ông Dương Thanh P tại đơn khởi kiện;

Nay người đại diện theo ủy quyền của bà B nhận thấy thỏa thuận mua bán nhà đất ký ngày 24 tháng 02 năm 2019 là vô hiệu toàn bộ, vì giao dịch này đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự do người tham gia giao dịch dân sự mua bán nhà không phải là chủ thể có quyền giao dịch, đồng thời tài sản kê trên cũng không phải là của bà Nguyễn Thị B, nên việc các bên thỏa thuận mua bán căn nhà và đất số 167 đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là không phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận kê trên không có giá trị để buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ. Xét về mức độ lỗi của hai bên thì thấy rằng hai bên đều có lỗi ngang nhau, ông Dương Thanh P biết rõ bà Nguyễn Thị B chưa phải là chủ sở hữu tài sản nhưng vẫn đồng ý giao dịch và sau đó thỏa thuận do hai bên không thể thực hiện được do vô hiệu toàn bộ, vi phạm điều cấm của pháp luật.

Vì vậy, người đại diện theo ủy quyền của bà B đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố giao dịch mua bán căn nhà và đất số 167 đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Dương Thanh P và bà Trần Thị X, Nguyễn Thị B lập ngày 24 tháng 02 năm 2019 là vô hiệu toàn bộ và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị B trả lại tiền đặt cọc 4.000.000.000đ và trả tiền phạt cọc 4.000.000.000đ.

- Theo văn bản trả lời thông báo thụ lý và đơn phản tố cùng lập ngày 29/5/2019 của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị X là ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Phía bà Trần Thị X không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Với các lý do sau:

- Sau khi hai bên ký kết thỏa thuận mua bán nhà đất vào ngày 24/02/2019 nhưng cho đến nay ông Dương Thanh P vẫn không chịu đưa cho bà Trần Thị X số tiền 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) như cam kết, nhiều lần bà Trần Thị X yêu cầu ông Dương Thanh P phải giao số tiền đặt cọc như thỏa thuận nhưng ông Dương Thanh P không đồng ý giao tiền cho bà Trần Thị X.

Như vậy, chính ông Dương Thanh P là người đã vi phạm thỏa thuận ký ngày 24 tháng 02 năm 2019, vì vậy bà Trần Thị X không có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Thanh P số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ và tiền phạt cọc 4.000.000.000đ vì không có nhận tiền 4.000.000.000 đồng của ông P.

- Bên cạnh đó, sau khi hai bên ký thỏa thuận mua bán nhà đất xong thì bà Trần Thị X cũng không có gửi thông báo cho ông P để yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận mua bán nhà và bà Trần Thị X cũng không hề có đề nghị ông P nhận lại số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) như lời trình bày của ông Dương Thanh P tại đơn khởi kiện;

- Bà Trần Thị X nhận thấy chính ông Dương Thanh P mới là bên vi phạm thỏa thuận (vì không giao tiền đặt cọc) và tài sản hai bên thỏa thuận mua bán có một phần là di sản do ông Lưu Văn Khung để lại chưa được phân chia, nên việc bà Trần Thị X, Nguyễn Thị B đã ký thỏa thuận mua bán căn nhà và đất số 167 đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với ông Dương Thanh P là không phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận kể trên không có giá trị để thực hiện.

Vì vậy, người đại diện theo ủy quyền của bà X phản tố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố giao dịch mua bán căn nhà và đất số 167 đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Dương Thanh P và bà Trần Thị X, Nguyễn Thị B lập ngày 24 tháng 02 năm 2019 là vô hiệu toàn bộ và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Trần Thị X trả lại tiền đặt cọc 4.000.000.000đ và trả tiền phạt cọc 4.000.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

- Căn cứ: Khoản 14 Điều 26, Điều 37, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 293, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số 167 (số cũ 73B), đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (*theo hồ sơ gốc số 682 ngày 27/9/2004, diện tích đất 618,9m², thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m²*).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh P đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc trong thỏa thuận lập ngày 24/02/2019 giữa nguyên đơn và các bị đơn. Buộc bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B (Nguyễn B Thị) có trách nhiệm trả cho ông Dương Thanh P tổng số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) (trong đó 4.000.000.000 đồng là tiền đặt cọc, 4.000.000.000 đồng là tiền phạt cọc).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà các bị đơn chưa trả cho nguyên đơn số tiền này thì còn phải chịu lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với số tiền cọc (4.000.000.000 đồng) chưa thanh toán tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B (Nguyễn B Thị) về việc tuyên bố giao dịch mua bán căn nhà và đất số 167 đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Dương Thanh P và bà Trần Thị X, Nguyễn Thị B lập ngày 24 tháng 02 năm 2019 là vô hiệu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/7/2019, bị đơn bà Trần Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 09/7/2019, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị B là bà Lê Thị Lệ T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/7/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/7/2019 kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị X là ông Nguyễn Khánh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2019 không ấn định thời hạn thực hiện việc xác định người thừa kế để làm thủ tục sang tên cho ông P. Ngày 26/3/2019, ông P khởi kiện tại Tòa án, phía bị đơn không có ý kiến từ chối việc tiếp tục thực hiện giao dịch mà vẫn tiến hành ủy quyền ở nước ngoài về để thực hiện thừa kế thông qua việc bà B, bà X đã lập tờ khai hàng thừa kế. Nguyên đơn không chứng minh được bị đơn có lỗi khi thực hiện giao dịch, hơn nữa trở ngại dẫn tới việc không thực hiện được giao dịch là do phía nguyên đơn khởi kiện và rút lại việc mua nhà, đòi phạt cọc.

Từ đầu tới cuối ông P chỉ giao dịch tiền với bà B trong khi ông P đã biết bà X là người nắm chủ quyền nhà lớn hơn. Theo nguyên tắc ai nhận thì người đó phải trả, bà X không nhận tiền nên không có nghĩa vụ trả tiền. Ông P cho rằng bà B đã gọi cho ông để thông báo hủy giao dịch, như vậy bà X không có thông báo hủy giao dịch nên không có lỗi, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà X. Bà X không đồng ý trả 4.000.000.000đ cho ông P như bản án sơ thẩm tuyên buộc, đồng thời yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị B là bà Lê Thị Lệ T trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo hướng sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2019. Vì ông P cho rằng ngày 26/3/2019 bà B từ chối thực hiện giao dịch mà không có gì chứng minh trong khi bà B vẫn còn ở Việt Nam, chứng cứ là vào tháng 5/2019 bà B vẫn còn ở Việt Nam để ủy quyền cho bà Thủy. Bà B có nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án sơ thẩm sau đó bà B mới đi Mỹ. Ngày 15/3/2019 bà B đi lập tờ khai quan hệ thừa kế của ông Lưu An Trung. Ông P là người vi phạm hợp đồng, trong hợp đồng đặt cọc không ấn định thời gian phải làm thủ tục sang tên trong khi bà B còn ở Việt Nam mà ông P đã khởi kiện, tại phiên tòa sơ thẩm, ông P trình bày không tiếp tục mua nhà. Do đó bà B đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 4.000.000.000đ cho ông P, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nguyên đơn Dương Thanh P trình bày: Khi các bên ký thỏa thuận đặt cọc, bà X giao cho bà B nhận tiền và bà B đã thừa nhận. Ngày 8/3/2019, bà B nói ông P nhận lại 4.000.000.000đ để bà B về Mỹ. Chính từ sự việc này ông P không đồng ý mới phát sinh việc khởi kiện. Việc trở ngại hợp đồng này là do bà B bỏ về Mỹ, ông P không có lỗi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Văn Q trình bày: bị đơn chỉ trình bày mà không có gì chứng minh, theo quy định pháp luật thì phía bị đơn phải đảm bảo giao dịch này được tiến hành trong khi bà B về Mỹ mà không thông báo lại hoặc có động thái nào có lợi cho việc tiếp tục tiến hành hợp đồng là vi phạm trách nhiệm nên phải hoàn trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc như bản án sơ thẩm mới đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng đặt cọc dù không đảm bảo quy định về hình thức nhưng việc giao kết giữa các bên không trái pháp luật. Tại thời điểm ký kết, bà X, bà B chưa phải chủ sở hữu hợp pháp tuy nhiên các bên ký kết giao dịch là tự nguyện và đủ nhận thức về trách nhiệm nghĩa vụ của mình nên cần được xem xét chấp nhận. Quyết định kháng nghị đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng không kháng nghị phần hậu quả là chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét

xử chấp nhận một phần kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của bà X, bà B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền cọc 4.000.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo và kháng nghị trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Xét hiệu lực của hợp đồng có tranh chấp:

Căn cứ lời khai của các bên và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nhà và đất tại số 167 (số cũ là 73B) đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sở hữu của ông Lưu Văn Khung và bà Trần Thị X nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hùng Phước và bà Trịnh Thị Huyền, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 682 ngày 27/9/2004, diện tích đất 618,9m², thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m², thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo nội dung thay đổi và tên chủ mới ngày 02/8/2005 và theo di chúc ngày 22/8/2005. Ngày 24/02/2019, bà X và bà B ký giấy thỏa thuận về việc mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P và thỏa thuận này đã xảy ra tranh chấp.

Trong vụ án này, bên mua là ông Dương Thanh P đã đưa cho bên bán số tiền 4.000.000.000đ là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất được quy định tại “Giấy thỏa thuận” ngày 24/02/2019. Như vậy cần xác định “Giấy thỏa thuận” ngày 24/02/2019 là hợp đồng đặt cọc giữa bà X, bà B với ông P để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà số 167 (số cũ 73B), đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với điều kiện là bên bị đơn phải hoàn tất các thủ tục nhà và đất sau khi nhận thừa kế, rồi mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; các bên chưa thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại số 167 (số cũ 73B), đường Hùng Vương, ông P cũng đã rút yêu cầu khởi kiện liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hiệu lực của hợp đồng này là có căn cứ, đúng pháp luật. Việc giao kết thỏa thuận đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc hoàn toàn không trái pháp luật nên không vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 như kháng nghị của Viện kiểm sát cũng như lời khai nại của các bị đơn.

[2.2] Tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn cho rằng ông P không giao tiền cọc nên ông P là người đã vi phạm thỏa thuận và có lỗi. Tuy nhiên, căn cứ các tài liệu trong hồ sơ và lời khai tại phiên tòa phúc thẩm cùng lời trình bày của người làm

chứng là ông Tiêu Minh H cho thấy, ông P đã giao đủ 4.000.000.000đ tiền đặt cọc đúng như cam kết, do đó ông P không có lỗi trong nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận đặt cọc. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện là thỏa đáng khi chấp nhận yêu cầu nhận lại 4.000.000.000đ tiền đặt cọc và chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông P.

Phía bị đơn cho rằng tại “Giấy thỏa thuận” ngày 24/02/2019 không quy định thời hạn thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhưng ông P khởi kiện ra Tòa sau khi ký thỏa thuận hơn 1 tháng là quá vội vàng và không cho bị đơn thời gian hợp lý để thực hiện vì có người thừa kế sống ở nước ngoài nên lỗi hoàn toàn của ông P.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc phía bị đơn (cụ thể là bà B, là người chịu trách nhiệm chính trong việc thực hiện thỏa thuận, vì bà X đã cao tuổi) rời khỏi Việt Nam trong khi chưa làm xong thủ tục thừa kế và cũng không ủy quyền lại cho ai để tiếp tục thực hiện thỏa thuận này nên ông P buộc phải khởi kiện để đảm bảo quyền lợi vì đã đặt cọc số tiền lớn là có cơ sở. Cho đến phiên tòa hôm nay, bà X, bà B vẫn chưa và thậm chí không tiến hành các thủ tục để xác lập quyền sở hữu tài sản dẫn tới việc ông P không có cơ sở để thanh toán 8.000.000.000đ còn lại và việc thỏa thuận chuyển nhượng tất yếu đã không thành. Việc có người thừa kế ở nước ngoài cần phải tốn thời gian nhưng lỗi của phía bị đơn đã không thông báo kịp thời tiến độ, ý kiến của các đồng thừa kế là 03 người con của ông Trung cho ông P biết và phải chịu tiền phạt cọc như nhận định của án sơ thẩm là có căn cứ.

[2.3] Bà Trần Thị X kháng cáo cho rằng bà không nhận tiền đặt cọc nên không có trách nhiệm phải trả tiền và bồi thường cho ông P. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo giấy thỏa thuận quy định bên A (ông P) giao cho bên B (bà B, bà X) số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ, ông P đã thực hiện đúng cam kết là giao tiền cọc và bà B thừa nhận đã nhận số tiền này. Thỏa thuận giao tiền cho bên B nhưng không quy định giao cụ thể cho ai, tuy bà B là người trực tiếp nhận nhưng bà X biết và không phản đối, trước khi về Mỹ, bà B đã gửi số tiền cho ông Tiêu Minh H giữ và đề nghị chuyển cho ông P khi tòa án giải quyết, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên B gồm bà B và bà X phải trả lại tiền cọc là đúng pháp luật.

Về tiền phạt cọc, bà X cho rằng bà không đưa ra thông báo hủy bỏ thỏa thuận mua bán nhà đất nên không có lỗi để bị phạt cọc. Xét thấy, việc bên thỏa thuận đặt cọc gồm bà X, bà B là người cùng phía lợi ích, cùng có phần sở hữu tài sản, cùng ký thỏa thuận đặt cọc và sau này là thỏa thuận chuyển nhượng thì việc thông báo hủy giao dịch là do bất kỳ ai bên bán đưa ra cũng là có lỗi và phải chịu trách nhiệm tương ứng là có cơ sở.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị B là bà Lê Thị Lệ T đã thừa nhận bà B đã nhận đủ 4.000.000.000đ là tiền đặt cọc của ông P giao và tự nguyện trả lại toàn bộ cho ông P đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Do vậy, lời trình bày của phía bà X là không có căn cứ để xem xét chấp nhận.

Về tiền phạt cọc, theo nội dung giấy thỏa thuận ngày 24/02/2019 có ghi nhận việc bên bán sẽ chịu trách nhiệm lập thủ tục khai nhận thừa kế, cử người đứng tên đại diện chủ sở hữu nhưng không nói rõ ngày tháng nào, do đó bà Nguyễn Thị B đã đi lập tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông Lưu An Trung ngày 15/3/2019 nhưng ngày 26/3/2019 ông P lại khởi kiện tại tòa án, như vậy ông P là người làm sai nên không có quyền yêu cầu bà B phải bồi thường. Nhận thấy, mặc dù bà B hay bà X đã đi lập tờ khai quan hệ thừa kế nhưng ngoài ra không còn làm thêm thủ tục nào khác, không có văn bản ý kiến của các đồng thừa kế, không có đăng ký xác lập quyền sở hữu để có quyền chuyển nhượng là không có thiện chí thực hiện hợp đồng đến cùng. Đồng thời sau khi nhận đủ 4.000.000.000đ tiền cọc, ngày 08/3/2019 bà B đã gọi điện thoại cho ông P đến nhận lại tiền cọc và hủy bỏ việc mua bán thể hiện ý chí không tuân thủ thỏa thuận giao kết dẫn tới giao dịch không thành nên phải chịu trách nhiệm bồi thường phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía các bị đơn có kháng cáo nhưng không nộp thêm tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh không có lỗi cho Hội đồng xét xử xem xét, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, cần buộc bà X, bà B phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và phạt cọc cho ông P.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

- Xác định phạm vi thụ lý, giải quyết các tranh chấp trong vụ án: kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý 02 quan hệ tranh chấp là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng trong bản án chỉ còn tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng lại giải quyết luôn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng và nội dung giải quyết vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, hợp đồng đặt cọc” là đúng với yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông P. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà nói trên; Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, là tự nguyện, phù hợp với ý chí của bị đơn trong việc không muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, đồng thời xét quan hệ tranh chấp trong vụ án này chỉ là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng là giải quyết toàn diện vụ án chứ không vi phạm tố tụng về phạm vi thụ lý, giải quyết vụ án. Do đó, nội dung kháng nghị này là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Về việc không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia vụ án: Như nhận định đã nêu, quan hệ tranh chấp trong vụ án này chỉ giải quyết về hợp đồng đặt cọc và phạt cọc, do đó chỉ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của giữa bên A là ông P với bên B là bà B, bà X là các bên trực tiếp ký Thỏa thuận đặt cọc ngày 24/02/2019. Do không xét đến quan hệ hợp đồng chuyển nhượng nhà vì chưa thực hiện nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của những

người có quyền thừa kế di sản của ông Khung hoặc anh Trung trong vụ án này. Từ đó cho thấy vụ án đã đảm bảo người tham gia tố tụng.

-Về việc vi phạm về điều kiện khởi kiện: Kháng nghị cho rằng ông P chưa đủ điều kiện khởi kiện vì bên bán là bà B, bà X chưa vi phạm hợp đồng. Hội đồng xét xử cho rằng: mặc dù thỏa thuận không ấn định ngày phải hoàn thành thủ tục thừa kế nhưng bên bán không thể dựa vào điều kiện này để từ chối trách nhiệm hoặc cố tình kéo dài việc thực hiện hợp đồng gây thiệt hại cho bên mua. Lỗi của các bên đã được xem xét, do đó bên mua có căn cứ cho rằng hợp đồng sẽ không được thực hiện và bị mất cọc nên phải khởi kiện để đảm bảo quyền lợi là đúng, có đủ điều kiện để khởi kiện.

Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B (Nguyễn B Thị) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Áp dụng Luật Người cao tuổi năm 2009, xét bà Trần Thị X, sinh năm 1929 (đã hơn 60 tuổi), có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị X, bị đơn Nguyễn Thị B.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/7/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

1/ Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số 167 (số cũ 73B), đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (*theo hồ sơ gốc số 682 ngày 27/9/2004, diện tích đất 618,9m², thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m²*).

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh P đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc trong thỏa thuận lập ngày 24/02/2019 giữa nguyên đơn và các bị đơn. Buộc bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B (Nguyễn B Thị) có trách nhiệm trả cho ông Dương Thanh P tổng số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) (trong đó 4.000.000.000 đồng là tiền đặt cọc, 4.000.000.000 đồng là tiền phạt cọc).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà các bị đơn chưa trả cho nguyên đơn số tiền này thì còn phải chịu lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với số tiền cọc (4.000.000.000 đồng) chưa thanh toán tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B (Nguyễn B Thị) về việc tuyên bố giao dịch mua bán căn nhà và đất số 167 đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Dương Thanh P và bà Trần Thị X, Nguyễn Thị B lập ngày 24 tháng 02 năm 2019 là vô hiệu.

2/ Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/ Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007663 ngày 18/7/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự (3);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (6), 15b (LTTT).

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

Nguyễn Đắc Minh