TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2019/DS-PT
Ngày 01 - 03 - 2019
V/v: "T/c hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện
Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Sử
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 03 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2018/DSST ngày 31-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1984;

Địa chỉ: khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Xuân T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Ánh N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin vắng mặt).

3.2. Công ty TNHH Đầu tư bất động sản N;

Người đại diện theo pháp luật và trực tiếp tham gia tố tụng: Ông Lê T1 M - Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Lê Minh (T1), sinh năm 1966;

Địa chỉ:, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Theo sự giới thiệu của ông Lê Minh (T1), Bà gặp ông T thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 9.000m^2 đất thuộc thửa số 204, tờ bản đồ 21 xã Long Phước, thành phố Bà Rịa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01069 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 06-10-2011 cấp cho ông Vũ Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan và bà Lê Thị Ánh, giá chuyển nhượng là 5.200.000.000đ (năm tỷ hai trăm triệu đồng). Ông T cam kết thửa đất trên được quy hoạch là khu dân cư mới không thuộc diện quy hoạch các công trình công cộng của Nhà nước.

Ngày 06-5-2018 hai bên lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó Bà đặt cọc trước cho ông T số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), lần 2 vào ngày 26-5-2018 giao 5.000.000.000 đồng. Do Bà là Phó Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư bất động sản N nên khi đặt cọc Bà dùng mẫu có sẵn đóng dấu treo của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản N. Số tiền 200.000.000 đồng giao cho ông T là của cá nhân Bà không liên quan đến Công ty TNHH Đầu tư bất động sản N. Tại thời điểm đặt cọc Bà có đề nghị cả 3 người cùng ký tên nhưng ông T cho rằng bà Lan, bà Ánh đang ở TP Hồ Chí Minh nên giao cho ông T ký nhận tiền đặt cọc.

Trước ngày 26-5-2018 Bà có xin chứng chỉ quy hoạch thửa đất và nhờ ông Minh đến UBND xã Long Phước thành phố Bà Rịa hỏi về vấn đề quy hoạch lô đất, đến ngày 29-5-2018 Phòng quản lý đô thị thành phố Bà Rịa cấp 1 phiếu trả lời quy hoạch số 1171/PTL-QLĐT với nội dung: Vị trí lô đất 204 tờ bản đồ 21 có diện tích 9.000m^2 tại xã Long Phước thuộc quy hoạch khu A là đất công trình công cộng, khu B là đất đường giao thông.

Mục đích Bà mua đất để kinh doanh nhưng thửa đất không được xây dựng khu dân cư thì không thể kinh doanh được. Vì vậy, Bà yêu cầu ông T trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng, nhưng ông T chỉ đồng ý trả lại 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Bà đã thanh toán tiền đặt cọc cho ông T đúng theo thỏa thuận không có vi phạm bất cứ lý do nào, ngược lại ông T biết rõ thửa đất bị quy hoạch nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng để nhận tiền cọc. Bà cung cấp chứng cứ chứng minh là 1 đĩa CD ghi âm lại cuộc nói chuyện giữa hai người vào lúc 17 giờ ngày 29-6-2018.

Bà Trần Thị Ánh N là vợ của ông T, khi lập hợp đồng bà N có mặt nên ghi tên bà N nhưng do sơ suất Bà quên không yêu cầu bà N ký tên, số tiền đặt cọc cả 2 vợ chồng ông T đã sử dụng nên bà N phải chịu trách nhiệm chung với ông T.

Nay yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Xuân T và bà Trần Thị Ánh N chịu

trách nhiệm liên đới trả lại số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000đồng.

- Bị đơn ông Vũ Xuân T trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:

Việc Ông có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 9.000m^2 đất tại thửa số 204, tờ bản đồ 21 xã Long Phước, thành phố Bà Rịa cho bà L và hai bên lập hợp đồng đặt cọc 200.000.000đồng cũng như thỏa thuận sẽ giao 5.000.000.000 đồng còn lại như bà L trình bày là đúng.

Việc bà L dùng mẫu đã có sẵn có đóng dấu treo của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản N để thực hiện việc đặt cọc, ông T không quan tâm vì nguồn tiền của cá nhân bà L bỏ ra. Ông T là người trực tiếp nhận, bà L có ghi tên vợ ông nhưng không yêu cầu vợ ông ký tên. Thửa đất do 3 người cùng đứng tên là ông Vũ Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Lê Thị Ánh, khi đặt cọc bà L có đề nghị cả 3 người cùng ký nhận tiền nhưng ông T đề nghị làm đại diện ký nhận tiền đặt cọc.

Ông không cam kết việc đất có thuộc diện quy hoạch hay không vì Ông có đất chuyển nhượng còn quy hoạch là việc của Nhà nước. Còn ông Lê Minh (T1) là người giới thiệu bà L mua đất việc giao dịch này Ông có hứa nếu bán được đất sẽ cho ông T1 100.000.000 đồng, còn số tiền đặt cọc Ông chưa cho ông T1. Bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc vì đến ngày ra công chứng ký kết hợp đồng thì bà L không đến.

Ông không biết bà L ghi âm lại cuộc nói chuyện vào lúc 17 giờ ngày 29-06-2018 nhưng nhất trí không có ý kiến gì về đoạn ghi âm.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà L, Ông chỉ đồng ý hoàn trả lại 100.000.000 đồng, bởi vì Ông đã sử dụng hết không còn và Ny tình không có lỗi vì không biết việc Nhà nước quy hoạch không có khu dân cư và chỉ biết sau khi nhận tiền đặt cọc. Khoảng 5 năm trước ông đã xin chứng chỉ quy hoạch thì thửa đất quy hoạch là khu dân cư mới.

Ông tự chịu trách nhiệm trong việc nhận cọc với bà L không liên quan đến bà Lan và bà Ánh cũng như vợ Ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Ánh N trình bày: Bà và ông T là vợ chồng, toàn bộ việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L diễn ra như thế nào Bà hoàn toàn không biết, không tham gia giao dịch, không sử dụng số tiền đặt cọc. Vì vậy, không liên quan và không chịu trách nhiệm gì trong việc giao trả tiền đặt cọc.

2. Đại diện Công ty TNHH Đầu tư bất động sản N trình bày:

Công ty TNHH Đầu tư bất động sản N do ông Lê T1 M– Chức vụ Giám đốc là đại diện theo pháp luật, còn bà Nguyễn Thị Kim L là Phó Giám đốc Công ty.

Công ty không biết việc bà L đã dùng mẫu của Công ty để thực hiện việc lập "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông T. Số tiền 200.000.000 đồng bà L đã giao cho ông T là của cá nhân bà L bỏ ra không phải nguồn tiền của Công ty, tại thời điểm các bên giao nhận tiền đặt cọc Công ty không tham gia chứng kiến.

Việc bà L sử dụng mẫu của Công ty để thực hiện cho mục đích cá nhân

không phải là tư cách Phó Giám đốc của Công ty nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty, mặt khác đây chỉ là dấu treo nên không có giá trị pháp lý, có thể bà L sử dụng mẫu để có căn cứ vững chắc khi thực hiện giao dịch với bên chuyển nhượng đất.

Việc bà L sử dụng con dấu của Công ty để đóng dấu treo thì bà L phải tự chịu trách nhiệm, Công ty xác định không liên quan đến việc tranh chấp giữa bà L và ông T nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Người làm chứng ông Lê Minh (T1) trình bày:

Ông là người giới thiệu bà L để thương lượng mua bán đất của ông T. Bà L thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T 9.000m^2 đất tại thửa số 204, tờ bản đồ 21 xã Long Phước, thành phố Bà Rịa giá 5.200.000.000đ (năm tỷ hai trăm triệu đồng), ông T cam kết thửa đất trên được quy hoạch là khu dân cư mới, bà L đã đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000đ.

Khi nhận lời giới thiệu tìm người mua đất của ông T thì Ông có đến xem hiện trạng đất nhưng không tìm hiểu về biến động thửa đất. Ông không chứng kiến việc các bên giao nhận tiền đặt cọc và không nhận tiền dịch vụ cho việc môi giới này. Bà L là Phó Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư bất động sản N nhưng việc đặt cọc nhận chuyển nhượng đất là của cá nhân bà L. Khi giới thiệu cho bà L thì Ông tin tưởng vào lời cam kết của ông T nói đất không bị quy hoạch nhưng thực tế thửa đất thuộc diện quy hoạch công trình công cộng. Việc giao dịch giữa bà L và ông T không tiếp tục được do lỗi của ông T đã nói không đúng sự thật. Nay Ông không có ý kiến gì và không liên quan trong vụ án này bởi vì Ông không nhận tiền huê hồng, tuy nhiên việc các bên mua bán không thành thì ông T nên trả lại tiền cho bà L là đúng, vì bà L không có lỗi trong việc giao dịch đặt cọc.

Bản án sơ thẩm số 50/2018/DSST ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố bà Rịa đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Vũ Xuân T.

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-5-2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim L đối với ông Vũ Xuân T vô hiệu.

Buộc ông T có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), trả Ny khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí, lãi suất do chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06/11/2018, bị đơn ông Vũ Xuân T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

06/5/2018 giữa ông Vũ Xuân T và bà Nguyễn Thị Kim L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

+ Hủy bỏ "Hợp đồng đặt cọc" chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L đề ngày 06-5-2018.

+ Ông T đồng ý hoàn trả lại cho bà L số tiền 170.000.000 đ (Một trăm bảy mươi triệu) đồng Ny sau khi tuyên án phúc thẩm.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T tự nguyện chịu toàn bộ.

Ngoài ra các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết bất kỳ một nội dung nào khác.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Các đương sự và người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt họ.

+ Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét thấy, sự thỏa thuận này là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa án sơ thẩm số 50/2018/DSST ngày 31-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án chấp nhận và xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án cụ thể:

+ Hủy bỏ "Hợp đồng đặt cọc" chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L đề ngày 06/5/2018.

+ Ông T đồng ý hoàn trả lại cho bà L số tiền 170.000.000 đồng Ny sau khi tuyên án phúc thẩm.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T tự nguyện chịu toàn bộ.

Ngoài ra các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết bất kỳ một nội dung nào khác.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần được công nhận và sửa án sơ thẩm.

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì vụ án thuộc trường hợp các đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch, nên ông T chỉ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông T phải chịu toàn bộ theo quy định.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm số 50/2018/DSST ngày 31-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa như sau:

+ Hủy bỏ "Hợp đồng đặt cọc" về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2018 giữa ông Vũ Xuân T và bà Nguyễn Thị Kim L.

+ Ông Vũ Xuân T đồng ý hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 170.000.000 đ (một trăm bảy mươi triệu) đồng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T tự nguyện chịu toàn bộ nên có nghĩa vụ nộp 300.000 đ (ba trăm ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà L số tiền 5.000.000 đ (năm triệu) đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0004845 ngày 24-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Xuân T phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn) đồng. Cấn trừ số tiền đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0005521 ngày 07-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Như vậy ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 01-03-2019).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- CCTHA DS TP. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đã đóng dấu)

Đoàn Ngọc Thiện