

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 161/2019/DS-PT

Ngày: 25/10/2019

V/v “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Thu Minh

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam– Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2019 tại Hội trường 5 - Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS -ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp 3, xã Phú Th, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Long Th, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Long H, xã Long T, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp Bình Phú, xã Long T, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lý Văn Ch, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp Phú M, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Huy H và bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1981.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/8/2018 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đoàn Minh T do ông Lê Huy H đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 12/4/2018, ông Đoàn Minh T có ký Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thùy Tr diện tích là 486m², thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 37, xã Long T, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Bà Tr cam kết đất thuộc sở hữu hợp pháp của bà, giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thỏa thuận ngày 02/5/2018 hai bên sẽ ra công chứng để thanh toán hết số tiền còn lại. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận nếu ông T không mua đất sẽ mất số tiền cọc, bà Tr không bán đất sẽ đền tiền cọc gấp đôi, bà Tr phải chịu trách nhiệm làm thủ tục pháp lý chuyển nhượng đất cho ông T.

Ngày 02/5/2018, ông T gọi điện thoại cho bà Tr đến Văn phòng công chứng Khải Nguyên để ký hợp đồng và trả số tiền còn lại nhưng bà Tr nói không bán nữa, sẽ trả tiền cọc và tiền phạt cọc. Sau đó ông T được biết phần đất này không phải của bà Tr, mà của ông Lý Văn Ch. Ngày 09/5/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch đã chỉnh lý trên trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 394902 ngày 09/5/2017 cho ông Lý Văn Ch. Như vậy, bà Tr không được sự ủy quyền của ông Ch mà chuyển nhượng đất, nhận tiền của ông T là không đúng quy định của pháp luật.

Bà Tr cho rằng chưa đến ngày 02/5/2018, bà liên lạc với ông T yêu cầu giao tiền và các giấy tờ để lập hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông Ch sang ông T, nhưng không liên lạc được dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là không đúng, ông T hoàn toàn không biết ông Ch là ai.

Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2018 giữa ông T với bà Tr, bà Tr phải thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho ông T, trong đó tiền cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Theo bản tường trình ngày 13/3/2019 và quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr do ông Đỗ Văn S là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/4/2018, ông Ch lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Tr thửa đất số 323, 324, tờ bản đồ số 37, xã Long T, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai với giá 3.000.000.000 đồng, bà Tr đặt cọc cho ông Ch số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận ngày 10/5/2018 thanh toán hết số tiền còn lại và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng. Sau khi đặt cọc cho ông Ch, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 323, tờ bản đồ 37, diện tích 486m², xã Long T, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai từ bà Tr.

Hai bên thỏa thuận đến ngày 02/5/2018 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại để bà Tr trả đủ tiền cho ông Ch, ông Ch sẽ ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Ông T biết rõ thửa đất này do ông Ch đứng tên quyền sử dụng, ngày 10/4/2018 bà Tr đặt cọc cho ông Ch 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa số 323, 324 cùng tờ bản đồ 37, xã Long T, huyện Nh, đến ngày 02/05/2018 thanh toán số tiền còn lại và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu ông T đồng ý nhận chuyển nhượng lại từ bà Tr thì đến ngày 02/05/2018 ông Ch sẽ chuyển nhượng qua tên ông T mà không cần sang tên bà Tr.

Trước ngày 02/5/2018, bà Tr liên lạc với ông T để yêu cầu ông chuẩn bị tiền và các giấy tờ để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không liên lạc được. Ngày 10/5/2018 là ngày bà Tr phải trả đủ tiền cho ông Ch để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T, nhưng do ông T không thanh toán tiền cho bà Tr nên bà Tr không đủ tiền thanh toán cho ông Ch. Do đó ông Ch và bà Tr thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc, ông Ch trả tiền cọc cho bà Tr và chuyển nhượng đất cho người khác.

Nay bà Tr không chấp nhận yêu cầu của ông T.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/4/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn Ch trình bày:

Ngày 10/4/2018, ông ký hợp đồng đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tr tại thửa đất số 323 diện tích 486m², thửa số 324 diện tích 432m², tờ bản đồ số 37, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Trong đó diện tích đất 432m² do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim H và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch xác nhận chuyển quyền trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 394902 ngày 03/3/2017. Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, bà Tr đặt cọc trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 10/5/2018, nếu bà Tr đổi ý không mua sẽ mất số tiền đặt cọc, ông đổi ý không bán thì phải bồi thường cho bà Tr gấp 02 lần tiền cọc. Ông hoàn toàn không biết việc bà Tr thỏa thuận đặt cọc bán đất cho ông T như thế nào.

Đến ngày 05/5/2018, ông không bán đất nữa, nên ông trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho bà Tr, hợp đồng xem như đã giải quyết xong. Nay bà Tr và ông không có tranh chấp gì và ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 220, 228, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh T về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr.

- Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc tiền đất ngày 12/4/2018 giữa ông Đoàn Minh T với bà Nguyễn Thị Thùy Tr do vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thùy Tr phải trả cho ông Đoàn Minh T số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh T về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thanh toán số tiền phạt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr.

3. Về án phí:

- Ông Đoàn Minh T phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí do ông T đã nộp theo biên lai số 004251 ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

- Bà Nguyễn Thị Thùy Tr phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/7/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm 12/2019/DS-ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, cụ thể bà Tr không phải trả lại tiền cọc cho ông T.

Ngày 10/7/2019, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Huy H kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà Tr phải bồi thường thêm cho ông T 100.000.000 đồng tiền cọc và ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án:

Xét thấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Tr vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu, buộc bà Tr trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng của ông T đối với bà Tr là phù hợp pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đoàn Minh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 12/4/2018, ông Đoàn Minh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 486m² thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 37, xã Long T, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng, ông T đã giao cho bà Tr tiền cọc là 100.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 02/5/2018 khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại, ngoài ra nếu ông T không mua đất sẽ mất số tiền cọc, bà Tr không bán đất sẽ đền tiền cọc gấp đôi. Bà Tr thì cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T bà nói rõ phần đất trên là do bà nhận đặt cọc từ ông Lý Văn Ch. Ông T xác định khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà Tr có giao cho ông 01 bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Tr đứng tên, sau này ông mới biết phần đất trên không phải của bà Tr mà của ông Lý Văn Ch. Lời khai của ông T không được bà Tr thừa nhận, ông T cũng không có chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình.

[2] Xét thấy, diện tích đất 486m² thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 37, xã Long T, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai do ông Lý Văn Ch là chủ sử dụng, ông Ch không ủy quyền cho bà Tr ký Hợp đồng đặt cọc nhưng bà Tr lại ký Hợp đồng đặt cọc cho ông T là vi phạm khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2018 giữa ông T với bà Tr đã bị vô hiệu về nội dung. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “ 1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*”

2.Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... ”

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà Tr phải trả lại cho ông T 100.000.000đ tiền đặt cọc là có căn cứ và đúng pháp luật. Như vậy, ông T kháng cáo yêu cầu bà Tr phải trả tiền phạt cọc, không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm; bà Tr kháng cáo không đồng ý trả cho ông T 100.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Minh T phải chịu 5.000.000 đồng, trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai số 004251 ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr phải chịu 5.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Minh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr mỗi người phải chịu phải chịu 300.000 đồng, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp biên lai thu tạm ứng án phí số 0000937 ngày 18/7/2019 và biên lai thu tạm ứng án phí số 0000884 ngày 09/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Minh Tuấn và bà Nguyễn Thị Thùy Tr.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số:12/2019/DSST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng vào Điều 123,131, 328 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 168,188 Luật Đất đai năm 2013;Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh T về “Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr.

2. Tuyên bố hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 17/4/2018”giữa ông Đoàn Minh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr do vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Thùy Tr phải trả cho ông Đoàn Minh T số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy Tr thanh toán số tiền phạt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Minh T phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng. Trừ vào số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng tạm ứng án phí do ông T đã nộp theo biên lai số 004251 ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Minh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr mỗi người phải chịu phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp biên lai thu tạm ứng án phí số 0000937 ngày 18/7/2019 và biên lai thu tạm ứng án phí số 0000884 ngày 09/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

6. Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ Luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Nhung