

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 77/2019/DS-PT
Ngày 24-4-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;
Ông Đào Minh Đa.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2019/TLPT-DS ngày 04/5/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2019/QĐPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974; cư trú tại: Số nhà 150/11A, đường Nguyễn Văn T, tổ 76, khu phố 11, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H: Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1986; cư trú tại: Số nhà 133, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/5/2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1974; cư trú tại: Số nhà 195, đường T, tổ 97, khu phố 11, KDC C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1970; cư trú tại: Số nhà 195, đường T, tổ 97, khu phố 11, KDC C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:
Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 167,6m² tại phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 90, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 322433 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05180), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/5/2017 mang tên bà Trần Thị N. Giá chuyển nhượng là 2.514.000.000 đồng.

Ngày 07/4/2018, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N lập hợp đồng đặt cọc, theo đó ông Nguyễn Văn H đã đặt cọc cho bà Trần Thị N số tiền 200.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận trong vòng 01 tháng thì 02 bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Nhưng khi chưa hết 01 tháng thì bà Trần Thị N chủ động gọi điện thoại và có gặp trực tiếp ông Nguyễn Văn H thông báo là không chuyển nhượng nữa, đồng thời bà Trần Thị N đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn H 200.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường cho ông Nguyễn Văn H 200.000.000 đồng; tổng cộng là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn H không đồng ý với phương án bà Trần Thị N đưa ra là trả 400.000.000 đồng, vì theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Do các bên không thống nhất được nên ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N;

- Yêu cầu bà Trần Thị N trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và tiền bồi thường là 400.000.000 đồng; tổng cộng là 600.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Trần Thị N và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lưu Đình N trình bày:

Bà Trần Thị N thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, các thỏa thuận về chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất có diện tích là 167,6m² tại phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 90, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 322433 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05180), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/5/2017 mang tên bà Trần Thị N; giá chuyển nhượng là 2.514.000.000 đồng. Bà Trần Thị N cũng thống nhất về việc bà Trần Thị N đã nhận số tiền đặt cọc của ông Nguyễn Văn H là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, tài sản mà bà Trần Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H là tài

sản chung của vợ chồng bà Trần Thị N và ông Nguyễn Thành N, vì vậy chỉ mình bà Trần Thị N đứng ra giao dịch và nhận cọc của ông Nguyễn Văn H mà không có ý kiến của ông Nguyễn Thành N là trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Văn H là vô hiệu; bà Trần Thị N đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nói trên và trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, các thủ tục giấy tờ để ra công chứng do bên nhận chuyển nhượng làm nhưng bên nhận chuyển nhượng không thực hiện, mục đích bên nhận chuyển nhượng đặt cọc để chuyển nhượng cho người khác lấy giá chênh lệch, không có ý định nhận chuyển nhượng.

Nay, trước yêu cầu của ông Nguyễn Văn H thì bà Trần Thị N không đồng ý trả số tiền 600.000.000 đồng. Từ trước đến nay bà Trần Thị N vẫn có ý chí là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Nguyễn Văn H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành N trình bày:* Ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị N kết hôn từ năm 1996. Năm 2017, ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị N cùng thỏa thuận vay tiền để nhận chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 12/5/2017, bà Trần Thị N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 322433 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05180) với diện tích là 167,6m². Mặc dù trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có mình bà Trần Thị N đứng tên nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị N.

Ngày 16/5/2018, ông Nguyễn Thành N nhận được thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thì mới biết việc bà Trần Thị N thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn H và đã nhận cọc số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H thì ông Nguyễn Thành N không đồng ý. Do đây là tài sản chung của vợ chồng, bà Trần Thị N thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận đặt cọc nhưng không có ý kiến của ông Nguyễn Thành N là không đúng pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 14/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn bà Trần Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc thông qua “Giấy nhận tiền đặt cọc” về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Trần Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền cọc đã nhận ngày 07/4/2018 là 200.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn bà Trần Thị N về việc yêu cầu bồi thường (phạt cọc) số tiền 400.000.000 đồng.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố T để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 24/9/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 27 tờ bản đồ số 90 tại phường P1, thành phố T là tài sản chung của vợ chồng bà Trần Thị N, ông Nguyễn Thành N nhưng chỉ mình bà Trần Thị N đứng ra giao dịch và nhận cọc của ông Nguyễn Văn H là trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Văn H vô hiệu một phần đối với phần tài sản của ông Nguyễn Thành N. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N, bà Trần Thị N đồng ý trả cọc. Đối với yêu cầu phạt cọc, chỉ có cơ sở chấp nhận 01 phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn H.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N vắng mặt. Tòa án đã triệu tập các đương sự này hợp lệ lần thứ hai, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 07/4/2018, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N có ký với nhau hợp đồng đặt cọc với nội dung bà Trần Thị N đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H phần đất có diện tích 167,6m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 90 tọa lạc tại phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 2.514.000.000 đồng. Bà Trần Thị N nhận cọc của ông Nguyễn Văn H số tiền 200.000.000 đồng và hai bên cam kết sẽ ký công chứng trong vòng 30 ngày, số tiền còn lại sẽ được giao hết sau khi ký công chứng. Đồng thời,

trong hợp đồng đặt cọc hai bên còn thỏa thuận: Nếu bên A (bà Trần Thị N) không chuyển nhượng cho bên B (ông Nguyễn Văn H) mảnh đất nói trên thì bên A (bà Trần Thị N) sẽ trả lại tiền cọc cho bên B (ông Nguyễn Văn H) và phải bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc; bên B (ông Nguyễn Văn H) không mua hoặc thanh toán không đúng thời gian đã thỏa thuận thì sẽ mất hoàn toàn tiền cọc.

[4] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H cho rằng trước thời điểm ngày 07/5/2018 (ngày ký công chứng), bà Trần Thị N đã đổi ý không chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H nữa nên ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2018, đồng thời yêu cầu bà Trần Thị N trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng.

[5] Bà Trần Thị N cho rằng do đất mà bà Trần Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H là tài sản chung của bà và ông Nguyễn Thành N, khi nhận cọc của ông Nguyễn Văn H thì bà Trần Thị N không hỏi ý kiến ông Nguyễn Thành N là trái quy định của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu. Đồng thời, ông Nguyễn Văn H cũng không thực hiện các thủ tục giấy tờ để ra công chứng nên bà Trần Thị N đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền 200.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc 400.000.000 đồng.

[6] Xét thấy, quyền sử dụng đất có diện tích là 167,6m² tại phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 90, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 322433 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05180), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/5/2017 mang tên bà Trần Thị N. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất nêu trên được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị N; cả ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị N đều xác định đây là tài sản chung của vợ chồng và chưa có thỏa thuận nào về việc phân chia tài sản chung. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà Trần Thị N và ông Nguyễn Thành N. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì bà Trần Thị N và ông Nguyễn Thành N vẫn đang là vợ chồng, ông Nguyễn Thành N không biết việc bà Trần Thị N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền cọc; ông Nguyễn Thành N cũng không nhận và cũng không sử dụng số tiền 200.000.000 đồng do ông Nguyễn Văn H giao cho bà Trần Thị N.

[7] Như vậy, việc bà Trần Thị N tự thỏa thuận chuyển nhượng và nhận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N và ông Nguyễn Thành N nhưng không có ý kiến của ông Nguyễn Thành N là vi phạm Điều 26, Khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Căn cứ vào Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N lập ngày 07/4/2018 là vô hiệu.

[8] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì 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. 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. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Trần Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng là có căn cứ.

[9] Về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Ông Nguyễn Văn H có lỗi là không kiểm tra kỹ thông tin về tài sản nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của bà Trần Thị N hay tài sản chung của vợ chồng bà Trần Thị N, ông Nguyễn Thành N nhưng vẫn chấp nhận nhận chuyển nhượng với giá 2.514.000.000 đồng và đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Bà Trần Thị N có lỗi là biết rõ đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng có được trong thời kỳ hôn nhân nhưng vẫn chấp nhận chuyển nhượng và nhận tiền cọc từ ông Nguyễn Văn H mà không có ý kiến hay được ủy quyền của ông Nguyễn Thành N. Như vậy, cả ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không phải bồi thường thiệt hại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc buộc bà Trần Thị N bồi thường 400.000.000 đồng là phù hợp.

[10] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H là không có căn cứ.

[11] Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp một phần.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Nguyễn Văn H đã nộp theo Biên lai số 0022791 ngày 05/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND tp. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS tp. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Trung Dũng