TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 221/2017/DS-PT
Ngày 28-12-2017
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 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 Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Ông Nguyễn Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 198/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: 16/56 Lê Văn A, khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Thái N, sinh năm 1980; trú tại: Số 32 đường A, khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2016). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Hữu T và Luật sư Phạm Hữu Tuấn M, Văn phòng luật sư Phạm Hữu T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974; địa chỉ: 122C K6/B38B Nguyễn Đức T, tổ A, khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Công T, sinh năm 1962; địa chỉ: 122C K6/B38B Nguyễn Đức T, tổ A, khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Anh Nguyễn Công Tuấn A, sinh ngày 13/01/2000; địa chỉ: 122C K6/B38B Nguyễn Đức T, tổ A, khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Công Tuấn A: Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Công T; cùng địa chỉ: 122C K6/B38B Nguyễn Đức T, tổ A, khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương (là cha mẹ của ông Nguyễn Công Tuấn A).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/4/2016 và quá trình xét xử, đại diện nguyên đơn ông Hoàng Thái N trình bày: Do chỗ quen biết và khi bà Nguyễn Thị L cho biết đang cần tiền để giải quyết công việc gia đình, bà L có đề nghị chuyển nhượng một phần diện tích đất tọa lạc tại phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà M. Sau khi thương lượng, hai bên thống nhất bà L chuyển nhượng cho bà M diện tích 100m^2 với giá 400.000.000 đồng. Sau đó, ông T đề nghị bà M chuyển nhượng thêm 5m^2 với giá là 30.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận này, bà L không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/9/2013 các bên mới ký Hợp đồng đặt cọc (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không nắm rõ thông tin về thửa đất, nên phần đặt cọc của phần đất chuyển nhượng được để trống. Phần giá chuyển nhượng được ghi là "một trăm lẻ năm mét vuông" với số tiền 400.000.000 đồng, số tiền mà bà M đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Số tiền 30.000.000 đồng do ông T nhận riêng nên các bên thống nhất không đưa vào hợp đồng nhưng diện tích chuyển nhượng vẫn ghi là 105m^2.

Ngày 16/12/2013, bà L yêu cầu bà M ứng thêm số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có làm giấy nhận tiền đặt cọc với nội dung giá trị chuyển nhượng 105m^2 đất là 400.000.000 đồng, đặt cọc trước 250.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 16/8/2014 bà L sẽ giao đất và bà M thanh toán số tiền còn lại 150.000.000 đồng.

Ngày 29/7/2015, bà M thanh toán cho bà L số tiền 130.000.000 đồng, trong đó nội dung được ghi là "thanh toán trước sau là 380.000.000 đồng".

Ngày 13/10/2015, bà M thanh toán cho bà L số tiền 20.000.000 đồng còn lại, nhưng được ghi chung vào "Giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 29/7/2015.

Nay bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 27/9/2013; bà Nguyễn Thị L phải thanh toán số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng, tổng cộng 650.000.000 đồng. Bà M rút yêu cầu đối với khoản tiền vay 43.900.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà M đã giao nộp bản sao các tài liệu chứng cứ sau: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2013; giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03792 do UBND thành phố D cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 03/01/2013.

Tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L chơi hụi với bà M và nợ tiền bà M từ nhiều năm trước, hiện nay bà L không thể xác định được số tiền nợ hụi bà M là bao nhiêu nên khi bà M yêu cầu thì bà L ký. Khoảng tháng 9/2013, bà M yêu cầu bà L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ số tiền nợ. Sau đó cả gia đình bà L gồm bà L, ông T, ông A ký, lăn tay vào giấy nhận tiền cọc với số tiền 250.000.000 đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L giao cho bà M giữ cho đến nay.

Tháng 02/2016, bà M cho thợ đến nhà bà L đập hàng rào để lấy đất nhưng bà L không đồng ý vì bà M không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không ký xóa nợ cho bà L. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M, bà L có ý kiến như sau:

Bà L thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2013 và bà L đồng ý trả bà M số tiền 400.000.000 đồng; bà M có trách nhiệm trả lại cho bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03792 do UBND thành phố D cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 03/01/2013. Đối với số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng thì bà L không đồng ý thanh toán.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công T trình bày:

Vợ ông T là bà Nguyễn Thị L có chơi hụi với bà M từ nhiều năm nay. Do bà L không có khả năng trả nợ nên bà M yêu cầu gia đình ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M để cấn trừ số nợ của bà L. Nội dung hợp đồng là gia đình ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà M phần đất diện tích 105m^2 với giá 400.000.000 đồng. Sau đó, bà M yêu cầu gia đình ông T ký các giấy nhận tiền đặt cọc với tổng số tiền 400.000.000 đồng nhưng thực tế gia đình ông T không được nhận tiền. Khoảng tháng 02/2016, bà M cho thợ xuống đập hàng rào để lấy đất nhưng gia đình ông T không đồng ý vì bà M không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không ký xóa nợ cho bà L.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M, ông T có ý kiến như sau: Thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2013 và phía gia đình ông T đồng ý trả bà M số tiền 400.000.000 đồng; bà M có trách nhiệm trả lại cho bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03792 do UBND thành phố D cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 03/01/2013; đối với số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng thì ông T không đồng ý.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Tuấn A trình bày: Thống nhất ý kiến của bà L và ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định: Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi nợ của bà M 43.900.000 đồng. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà M. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2013. Bà L trả cho bà M 400.000.000 đồng. Bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M đòi bà L bồi thường 250.000.000 đồng phạt cọc. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2017, bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo cho rằng: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 250.000.000 đồng của bà đối với bà L là không đúng và yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M và ông Hoàng Thái N là người đại diện theo ủy quyền của bà M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu ông Lê Công T cùng có trách nhiệm với bà L trả lại cho bà M 400.000.000 đồng và 250.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bà L đã nhận tiền cọc của bà M 250.000.000 đồng nhưng không chuyển nhượng 105m^2 đất cho bà M. Việc các bên chưa xác định cụ thể diện tích đất 105m^2 ở vị trí nào là còn phụ thuộc vào thủ tục hành chính đất đai sau này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm, buộc bà L và ông T trả lại cho bà M 400.000.000 đồng và 250.000.000 đồng phạt cọc.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, bên bị đơn không thừa nhận có việc thỏa thuận bán đất. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc, không phạt cọc, buộc bà L trả lại cho bà M 400.000.000 đồng là đúng. Tại phiên tòa bà M bổ sung yêu cầu kháng cáo là ông T cùng có trách nhiệm với bà L trả lại 400.000.000 đồng cho bà M là vượt quá phạm vi kháng cáo. Tuy nhiên, ông T đồng ý cùng với bà L trả lại cho bà M 400.000.000 đồng, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T. Về án phí, bản án sơ thẩm buộc bà L phải chịu án phí giá ngạch là không đúng với quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 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. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà M và sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà L cho rằng có giao dịch chơi hụi với bà M và còn nợ lại tiền hụi bà M là 400.000.000 đồng, nhưng bà M không thừa nhận và bà L không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do vậy, không có căn cứ xác định số tiền 400.000.000 đồng là tiền nợ hụi.

[2] Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2013, 02 giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua đối chất và lời khai của các đương sự tại Tòa án có cơ sở xác định: Bà M và bà L có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 105m^2 với giá 400.000.000 đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên, diện tích được cấp 258m^2 thuộc thửa 673, tờ bản đồ 14-2). Bà M đã đặt cọc cho bà L 250.000.000 đồng và đã trả đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bà L. Do bà L không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2013 và yêu cầu bà L trả lại 400.000.000 đồng và yêu cầu bà L bồi thường 250.000.000 đồng tiền phạt cọc. Về phần bà L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại cho bà M 400.000.000 đồng nhưng không đồng ý phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2013 và buộc bà L trả lại cho bà M 400.000.000 đồng và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà M đòi nợ bà L 43.900.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa, bà M kháng cáo yêu cầu ông T cùng với bà L có trách nhiệm trả lại cho bà M 400.000.000 đồng và ông T cũng đồng ý, do vậy cần ghi nhận và bà L, ông T cùng có trách nhiệm trả lại cho bà M 400.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của bà M yêu cầu phạt cọc bà L 250.000.000 đồng, thấy rằng: Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chuyển nhượng 105m^2 nhưng các bên không có thỏa thuận và không xác định được 105m^2 này nằm ở vị trí nào, tứ cận tiếp giáp những đâu, chiều ngang, chiều dài bao nhiêu và 105m^2 đất nằm ở đâu trong tổng diện tích 258m^2 thuộc thửa 673, tờ bản đồ 14-2 mà bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và hiện tại trên thửa đất 673 diện tích 258m^2 có nhà của gia đình bà L đang ở sinh sống. Tại phiên tòa, bà M thừa nhận khi giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2013 thì bà M chưa biết được phần đất diện tích 105m^2 bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, đến ngày 16/12/2013 bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M thì bà M biết được diện tích đất bà L được cấp là 258m^2 và bà M cũng không yêu cầu bà L xác định 105m^2 nằm ở vị trí nào trong diện tích 258m^2. Do vậy, nội

dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà M đối với bà L là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 122, 131, 328, 407, 408, 688 Bộ luật Dân sự. Do vậy cần bác yêu cầu kháng cáo của bà M, ghi nhận sự tự nguyện của ông T. Về án phí sơ thẩm, bản án sơ thẩm buộc bà L phải chịu án phí giá ngạch là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, cần sửa bản án sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm bà M không phải chịu.

[4] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị sửa 01 phần bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 122, 131, 328, 407, 408, 688 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số: 01/2017/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Căn cứ các Điều: 147, 148; khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Sửa Bản án sơ thẩm số: 133/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc đòi nợ bà Nguyễn Thị L 43.900.000 đồng. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Hủy hợp đồng đặt cọc (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 27/9/2013 giữa bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị L. Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Công T trả lại cho bà Nguyễn Thị M 400.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả 250.000.000 đồng tiền phạt cọc. Bà Nguyễn Thị M trả lại cho bà Nguyễn Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605991 do UNBD thành phố D cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 03/01/2013 (bản chính).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị M nộp 12.500.000 đồng được trừ vào 15.878.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01066, ngày 06/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D. Chi cục thi hành án dân sự thành phố D hoàn lại cho bà M 3.378.000 đồng. Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Công T phải nộp 300.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D hoàn trả lại 300.000 đồng cho bà M theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001531 ngày 25/9/2017.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/12/2017)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP.D;
- TAND TP.D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Trung