

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 74/2020/DS-PT
Ngày 13-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1978; trú tại: Tổ A, khu phố A, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1972; trú tại: Số A, đường L, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 25/07/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1967;
2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1948;

Cùng trú tại: Tổ A, khu phố A, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn H: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A, đường B, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Số A, đường N, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng N trình bày:* Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ đối với các thửa đất số 322, 323, 324, 325, 327, 343, 346, 347, 349 và 18m ngang đất mặt tiền (toàn bộ mảnh đất) thuộc tờ bản đồ số 17, diện tích trong sổ là 1.870m² và phần đất mặt tiền chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngày 20/03/2018, bà Nguyễn Thị Đ và ông Đặng Văn H đồng ý chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà N với giá 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì bà Nga có giao cho ông H và bà Đ số tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng thì bà N sẽ thanh toán cho bà Đ và ông H hết số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Khi bà N kiểm tra tình trạng bất động sản tại phường T thì phát hiện phần đất mà bà N nhận chuyển nhượng của bà Đ và ông H là di sản thừa kế. Trong đó, có bà Nguyễn Thúy D thừa kế một phần, bà D chưa hoàn thành thủ tục nhận di sản thừa kế. Bà Đ đã giấu giếm thông tin này dẫn đến việc chuyển nhượng không đạt được. Nhiều lần bà N yêu cầu bà Đ và ông H trả lại số tiền cọc nhưng ông H và bà Đ không trả.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 giữa bà N với bà Đ và ông H. Buộc bà Đ và ông H phải trả lại cho bà N số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

- *Bị đơn ông Đặng Văn H trình bày:* Ông H thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 20/03/2018.

Ông H là con ruột của bà Đ. Ngày 20/3/2018, ông H thừa nhận có nhận của bà Lê Thị Hồng N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và trừ phí môi giới là 28.000.000 đồng, còn lại là 172.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận giao cho bên mua (bà N) làm thủ tục sang tên ra sổ. Hai bên có thỏa thuận nếu không ra sổ được thì bên nhận cọc sẽ trả lại số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà N, số tiền còn lại là tiền môi giới bên bà N phải chịu. Sau đó, việc chuyển nhượng không thực hiện được do bà N không làm sổ được nên ông H, bà Đ và bà N thỏa thuận chấm dứt hợp đồng vào khoảng trước Tết Nguyên đán năm 2019. Bà Đ và ông H đã trả lại tiền cọc cho

bà N với tổng số tiền là 170.000.000 đồng, việc trả tiền được thực hiện 02 lần, cụ thể như sau:

Lần 1: Trả 150.000.000 đồng vào khoảng tháng 12/2018 dương lịch, không nhớ rõ ngày.

Lần 2: Trả 20.000.000 đồng vào tháng 01/2019 dương lịch, không nhớ rõ ngày.

Do có mối quan hệ quen biết nên khi bà Đ trả tiền cho bà N không làm giấy tờ giao nhận tiền. Giao dịch mua bán đất giữa bà N và bà Đ, ông H chấm dứt. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Thống nhất phần trình bày của ông Đặng Văn H, ông H là con ruột của bà Đ, ông H ở riêng, nhà ông H cách nhà bà Đ khoảng 10m.

Khi đặt cọc, thì có ông H chứng kiến việc giao nhận tiền và ký đặt cọc. Việc mua bán đất không thành nên bà Đ đã trả lại tiền cọc cho bà N, do quen biết nên khi trả tiền không làm giấy tờ giao nhận tiền. Bà Đ đã trả cho bà N 170.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Lần 1: Bà Đ trả cho bà N số tiền 150.000.000 đồng vào khoảng trước Tết, tức là tháng 01 năm 2019.

Lần 2: Bà Đ trả cho bà N số tiền 20.000.000 đồng cách lần 1 khoảng 1 tháng (số tiền 20.000.000 đồng này là do bán cây tầm vông và mượn tiền của con cháu thêm để trả tiền cho bà N).

Đối với số tiền còn lại là 30.000.000 đồng thì bà Đ đã cho người môi giới 28.000.000 đồng và cho bà N 2.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên nên không đồng ý trả lại bà N.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, bà Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng N đối với bị đơn ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 20/3/2018, giữa bà Lê Thị Hồng N với ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

- Buộc ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị Hồng N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/11/2019, bị đơn ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- 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: Ngày 20/3/2018, bà N ký kết “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Đ và ông H. Xét thấy, bà N biết rõ bà Đ và ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc dẫn đến hợp đồng vô hiệu không thể thực hiện được. Do đó, nguyên đơn bà N yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 là có căn cứ chấp nhận. Bà Đ và ông H cho rằng đã trả lại cho bà N số tiền đã nhận 200.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, bà Đ và ông H có nghĩa vụ trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho bà N theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Đ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Các đương sự thống nhất thừa nhận vào ngày 20/3/2018 có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.870m² thuộc các thửa số 322, 323, 324, 325, 327, 343, 346, 347, 349, tờ bản đồ số 17 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành 505336, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00916 cho hộ ông Nguyễn Văn T (là cha của bà Đ) và phần đất mặt tiền ngang 18m (chuyển nhượng hết đất) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng.

Bà N đặt cọc trước 200.000.000 đồng hẹn khi nào ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà Đ và ông H. Tuy nhiên, sau đó các bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng vì lý do không thể làm thủ tục nhận thừa kế đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn biết rõ việc này nhưng vẫn đồng ý đặt cọc là đã vi phạm quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015 nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đ và ông H thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi giao dịch không thành thì bà Đ, ông H đã trả lại 02 lần cho bà N với tổng số tiền 170.000.000 đồng vào khoảng cuối năm 2018 đầu năm 2019, việc trả tiền không viết giấy, nguyên đơn bà N không thừa nhận; bị đơn bà Đ, ông H không có chứng cứ chứng minh. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bị đơn.

Do hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập giao dịch nên 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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó bà Đ, ông H đã nhận của bà N số tiền 200.000.000 đồng nên phải hoàn trả lại cho bà N. Bà Đ, ông H cho rằng đã trả cho bà N số tiền 170.000.000 đồng nhưng bà N không thừa nhận và bà Đ, ông H cũng không có chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà Nguyễn Thị Đ được miễn toàn bộ án phí là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm tuyên buộc ông Đặng Văn H phải chịu án phí có giá ngạch là chưa phù hợp với quy định tại Điều 27 của 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. Vì vậy, cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí theo hướng ông H chỉ phải chịu mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp một phần.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Đặng Văn H không phải chịu, bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương về phần án phí như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng N đối với bị đơn ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 20/3/2018, giữa bà Lê Thị Hồng N với ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

Buộc ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị Hồng N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Đ được miễn nộp.
- Ông Đặng Văn H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).
- Bà Lê Thị Hồng N không phải chịu. Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0038351 ngày 22/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đặng Văn H không phải chịu, hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0042252 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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 của Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B ;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng