

Bản án số: 603/2019/DS-PT
Ngày: 20/6/2019
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

2. Ông **Nguyễn Chí Sang**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn
Thị Diễm**, Kiểm sát viên.

Ngày 18/6/2019, 20/6/2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 636/DSPT ngày
11/12/2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa
án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2421/2019/QĐPT-DS
ngày 29/5/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Kim Ng, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Số X lô Z, Cư xá T, phường H, Quận B, Thành phố H.

2. Bà Châu Thị Mai H, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà X đường L, Phường MH, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà Châu Thị Mai H có bà Lê Thị Kim Ng là
đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00018336, quyền số 10 TP/CC-
SC/HĐGD ngày 11/11/2017 tại văn phòng công chứng ĐT, Thành phố H) (có
mặt).

Bị đơn:

1. Ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số D, phường MH, Quận S, Thành phố H.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1963

Địa chỉ: số nhà K, Quận H, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Ngọc Th có ông Nguyễn Trần Sơn L. (Văn bản ủy quyền số 009442, ngày 11/11/2017 tại văn phòng công chứng NC, Thành phố H).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà A, Đường L, phường MH, Quận M, Thành phố H.

2. Ông Lê Văn Ch (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà E, Cư xá TĐ, phường HB, Quận BT, Thành phố H.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Ngọc U, sinh năm 1985 (có yêu cầu xin vắng mặt)

Địa chỉ: 5/10 Nguyễn Thị Định, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/4/2017, nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ng trình bày:

Ngày 18/01/2017 bà Ng và bà Châu Thị Mai H có chung tiền để mua nhà đất thửa đất số 01, tờ số 08, diện tích 172,0 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 356/2003 mang tên Bùi Ngọc T và Nguyễn Thị Ngọc T. Hai bên có ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên hợp đồng chỉ có bà Lê Thị Kim Ng đứng tên bên mua. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Ng và bà H vẫn biết thửa đất này đã có Quyết định thu hồi nhưng phía ông T và bà T khẳng định vẫn công chứng hợp đồng chuyển nhượng được, sau này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ quy đổi thành nền tái định cư. Vì vậy, hai bên đã thực hiện hợp đồng và thỏa T như sau:

Thanh toán đợt 1: Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng)

Thanh toán đợt 2: sau khi đặt cọc, ngày 24/01/2017 khi bên bán và bên mua ký giấy chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bên mua đưa tiếp cho bên bán số tiền 4.172.000.000 (Bốn tỷ một trăm bảy mươi hai triệu đồng)

Bên bán là ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T đã nhận tiền cọc của bên mua là 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng).

Đến ngày 24/01/2017, cả hai bên ra phòng công chứng thì được công chứng viên cho biết không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên bà Ng và bà H không đồng ý thực hiện thanh toán tiếp số tiền còn lại theo thỏa T và đề nghị vợ chồng ông T, bà T trả lại số tiền đặt cọc. Tuy nhiên sau nhiều lần yêu cầu, ông T, bà T vẫn không trả lại tiền cọc cho hai bà.

Tháng 02/2017, bà Ng và bà T nộp đơn khởi kiện ông T, bà T yêu cầu trả lại tiền cọc. Tại Tòa, ông T, bà T đề nghị bà Ng và bà H rút đơn khởi kiện và cam kết đến ngày 20/3/2017 sẽ trả lại tiền cọc cho hai bà. Sau khi Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án vợ chồng ông T, bà T không thực hiện đúng cam kết nên bà Ng và bà H phải khởi kiện lại để yêu cầu ông T, bà T trả lại số tiền nhận cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và tiền lãi suất tạm tính từ ngày 20/3/2017 đến ngày 20/12/2017 là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng x 9 tháng x 1% = 27.000.000 (Hai mươi bảy triệu) đồng.

Tại phiên tòa, bà Ng yêu cầu ông T, bà T phải trả cho bà Ng và bà H số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất.

Bà Lê Thị Kim Ng là người đại diện theo ủy quyền cho bà Châu Thị Mai H thống nhất với ý kiến mình đã trình bày.

Bị đơn ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T có ông Nguyễn Trần Sơn L là đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 18/01/2017 ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc T có ký với bà Lê Thị Kim Ng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai nền tái định cư từ quyền sử dụng đất số 362/2003 thuộc thửa số 01, tờ số 08, diện tích 172,0 m². Theo đó bên bà Ng đặt cọc cho vợ chồng ông T số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng). Vợ chồng ông T đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Hai bên thống nhất ngày 24/01/2017 khi bên bán và bên mua ký giấy chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bên mua đưa tiếp cho bên bán số tiền 4.172.000.000 (Bốn tỷ một trăm bảy mươi hai triệu đồng). Khi ký kết hợp đồng đặt cọc có mặt bà Châu Thị Mai H nhưng ông T, bà T nhận tiền trực tiếp từ bà Lê Thị Kim Ng. Đến ngày hẹn ra công chứng, bà Ng không đồng ý mua nữa nên khi ra phòng công chứng thì không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo hợp đồng đã ký kết, bà Ng không mua nữa thì bị mất cọc. Vì vậy ông T và bà T không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho bà Ng vì lý do bà Ng là bên có lỗi khi không tiếp tục thực hiện giao dịch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn T1 (chồng bà Châu Thị Mai H) có đơn xin vắng mặt, tại bản tự khai trình bày như sau: Ngày 18/01/2017 vợ ông là bà H có chung tiền với bà Lê Thị Kim Ng để mua đất của vợ chồng ông T và bà T, với số tiền cọc của vợ ông là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng). Đây là số tiền riêng của bà H nên bà H có toàn quyền quyết định đối với số tiền cọc này. Ông T1 không có ý kiến gì khác.

Ông Lê Văn Ch (chồng bà Lê Thị Kim Ng) có đơn xin vắng mặt, tại bản tự khai trình bày như sau: Ngày 18/01/2017 vợ ông là bà Ng có chung tiền với bà Châu Thị Mai H để mua đất của vợ chồng ông T và bà T, với số tiền cọc của vợ ông là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng). Đây là số tiền riêng của bà Ng nên bà Ng có toàn quyền quyết định đối với số tiền cọc này. Ông T1 không có ý kiến gì khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc U, là người môi giới nhà đất vắng mặt, có lời khai như sau: ông là người ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2017 giữa ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc T với bà Lê Thị Kim Ng. Bên bà Ng, bà H mua hai nền tái định cư từ quyền sử dụng đất số 362/2003 thuộc thửa số 01, tờ số 08, diện tích 172,0 m². Theo đó bên bà Ng đặt cọc cho vợ chồng ông T số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng). Vợ chồng ông T đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Hai bên thống nhất ngày 24/01/2017 khi bên bán và bên mua ký giấy chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bên mua đưa tiếp cho bên bán số tiền 4.172.000.000 (Bốn tỷ một trăm bảy mươi hai triệu đồng), ký bằng hình thức ủy quyền toàn phần vì lý do đất đã có quyết định thu hồi. Tuy nhiên sau khi ra phòng công chứng, bà H và bà Ng không đồng ý với việc công chứng ủy quyền mà yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó việc bà Ng và bà H không tiếp tục thực hiện theo hợp đồng là sai nên phải chịu mất tiền cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 26/10/2018, của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố H quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H. Buộc ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H số tiền đặt cọc đã nhận là: 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu trả tiền lãi suất trên số tiền nhận cọc của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/10/2018, ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 26/10/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn xin xem xét, đây là giao dịch mua bán nền đất nên nguyên đơn vi phạm thì mất cọc.

- Nguyên đơn yêu cầu y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 26/10/2018, của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc T làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Xét thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2017, không có điều khoản nào quy định về việc ký công chứng ủy quyền toàn phần như bị đơn khai nhận. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bên bán và bên mua đều biết về thông tin nhà đất đã có Quyết định 3728/QĐ-UBND về bồi thường hỗ trợ và tái định cư nhưng vẫn xác định có thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên đã đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng. Như vậy khi có quyết định thu hồi đất thì quyền sử dụng đất không còn nữa, nhà nước sẽ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó không đáp ứng điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm a khoản

1 điều 188 Luật đất đai năm 2013. Các bên đều biết rõ đất đã có quyết định bồi thường hỗ trợ và tái định cư mà vẫn làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có lỗi ngang nhau. Nội dung thỏa T của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2017 vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa cấp sơ thẩm sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ký giữa bà Ng và ông T, bà T là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên căn cứ Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông T, bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của ông T, bà T là không có cơ sở để chấp nhận. Do kháng cáo của ông T, bà T không được chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T, bà T không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116; Điều 117; Điều 131; Điều 328; Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014;
- Căn cứ 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Tuyên Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H. Buộc ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H số tiền đặt cọc đã

nhận là: 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu trả tiền lãi suất trên số tiền nhận cọc của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H.

Kể từ ngày bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim Ng và bà Châu Thị Mai H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AE/2014/0008043 ngày 12/05/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu án phí phúc thẩm mỗi người lần lượt là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền đã đóng theo biên lai thu số AA/2017/0015756 ngày 01/11/2018 và số AA/2017/0015820 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 T thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Thị Mỹ Tiên

Nguyễn Chí Sang

Phan Thị Tú Oanh

