

Bản án số: 20 /2019/DS-PT

Ngày: 18 - 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 THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa, ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Văn Trung - Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/QĐ-PT ngày 08/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Huyền Tr - Sinh năm 1970.

Nơi cư trú: Khu phố Lương Trung, thị trấn Lương Sơn, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lương Công Hữu Đ - Sinh năm 1956: Nơi cư trú: Khu phố 14, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi của bà Đỗ Thị Huyền Tr: Luật sư Nguyễn Hoài T – Văn phòng luật sư số 07 – Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận. Địa chỉ: J68, TĐT, khu dân cư Đông Xuân An, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H - Sinh năm 1982.

Nơi cư trú: Khu phố 14, phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ Ha, sinh 1976; cư trú: Khu phố 14, phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Lệ Ha, Công ty luật TNHH một thành viên Việt Hằng. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Quốc Th - Sinh năm 1981.

Nơi cư trú: Khu phố 14, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị H.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 3 năm 2018, bản tự khai và trong quá trình xét xử, đại diện nguyên đơn ông Lương Công Hữu Đ trình bày:

Ngày 06/3/2018, bà Huỳnh Thị H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Huyền Tr diện tích 119m² đất, tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở số BD 109899 và thửa đất số 111, tờ bản đồ số 10, diện tích 124m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 109900 với giá 950.000.000 đồng và bà Tr đã đặt cọc cho bà H 200.000.000 đồng.

Khi giao số tiền đặt cọc và sau đó bà Tr kiểm tra lại Giấy chứng nhận đất thì phát hiện hai lô đất trên đang đứng tên bà Liễu Thị Kim O không phải là tài sản của bà H. Bà Tr cho rằng bà H đã lừa dối trong việc chuyển nhượng các thửa đất, do tài sản chuyển nhượng không phải của bà H mà của người khác, vì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Liễu Thị Kim O.

Ngay sau khi biết sự việc trên thì bà Tr yêu cầu bà H trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng bà H không trả, nên bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà H trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, bà không yêu cầu phạt cọc như hợp đồng đã quy định.

* Bị đơn bà Huỳnh Thị H trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc giữa hai bên như nguyên đơn trình bày là đúng. Nhưng khi hai bên thỏa thuận mua bán, bà có nói cho bà Tr biết là đất này bà mua của bà O nhưng chưa làm thủ tục sang tên (bà và bà O chỉ chuyển nhượng viết tay chứ không công chứng). Bà Tr gặp trực tiếp cả bà O để xem hai lô đất và xem giấy tờ đất. Lúc đó bà Tr đồng ý mua và yêu cầu khi chuyển nhượng sang tên thì bà O đứng ra thay bà ký hợp đồng với bà Tr (Vì đất đang đứng tên bà O). Ngày 06/3/2018 bà Tr ký giấy nhận cọc của bà 200.000.000 đồng tiền cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó bà Tr không thực hiện ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận. Nên, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và không chấp nhận trả lại tiền cọc cho bà Tr.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 19-6-2018, Tòa án nhân dân TP. Phan Thiết đã quyết định: Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3,4 Điều 68, khoản 1 Điều 147, Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116,117,122,123,131,328,430, khoản 2 Điều 431, 357,468 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Huyền Tr;

- Xác định giấy nhận tiền cọc ngày 06/3/2018 là vô hiệu.

- Buộc bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Quốc Th trả cho bà Đỗ Thị Huyền Tr 200.000.000 đồng.

- Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm trả tiền theo quy định của Điều 468 Bộ luật dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/6/2018, bà Huỳnh Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 02/7/2018, Viện kiểm sát nhân dân TP. Phan Thiết kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số 04/QĐ-KN ngày 02.7.2018 của Viện kiểm sát nhân dân TP. Phan Thiết.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân TP. Phan Thiết cũng như kháng cáo của bị đơn; đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa toàn bộ án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án nhân dân Tp Phan Thiết xét xử vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất xác nhận nguyên đơn, bị đơn đã có thỏa thuận công nhận quyền sử dụng đất trong đó nguyên đơn là bên nhận chuyển nhượng, bị đơn là bên chuyển nhượng. Từ thỏa thuận này, ngày 06/3/2018 nguyên đơn đã giao tiền đặt cọc cho bị đơn 200.000.000đồng. Lời khai của hai bên phù hợp với nội dung của “giấy nhận cọc” do nguyên đơn xuất trình nên đủ cơ sở để xác định 2 bên đã xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn đã nhận 200.000.000đồng tiền đặt cọc của nguyên đơn.

[3] Nội dung “giấy nhận cọc thể hiện nếu bị đơn không bán thì đền gấp đôi, còn nguyên đơn không đúng ngày giao dịch công chứng thì mất cọc”. Nội dung hợp đồng đặt cọc trên thể hiện 2 bên đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó bên nào vi phạm sẽ phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết.

[4] Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất xác nhận sau khi giao nhận tiền cọc, 2 bên thỏa thuận chiều 13/3/2018 cùng đến phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chiều 13/3/2018, 2 bên đã có mặt tại phòng công chứng, nộp giấy tờ liên quan để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do chưa soạn thảo kịp nên phòng công chứng hẹn tiếp tục làm việc vào sáng 14/3/2018. Theo lời khai của bị đơn và xác nhận của công chứng viên Trần Thị Thu Ng thì sáng 14/3/2018, nguyên đơn không có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn. Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc làm cho việc ký kết hợp đồng không thực hiện được nên theo thỏa thuận phải chịu trách nhiệm mất cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328, điểm 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Tại Tòa án 2 cấp nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn xác định bị đơn chưa được Nhà công nhận quyền sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Ngày 13/3/2018, khi đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng, nguyên đơn mới phát hiện đất còn đứng tên bà O nên không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà H, từ đó hợp đồng đặt cọc cũng vô hiệu do bà H không phải là chủ đất. Ý kiến của nguyên đơn và luật sư phía nguyên đơn là chưa đủ cơ sở để chấp nhận

bởi 2 bên đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là số tiền 200.000.000 đồng và mục đích của việc đặt cọc là để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc không phải là quyền sử dụng đất.

[6] Theo lời khai thống nhất của bị đơn và bà O thì 2 thửa đất số 110 và 111 nguyên là của vợ chồng bà O đã được cấp giấy chứng nhận; vợ chồng bà O đã chuyển nhượng cho bị đơn, 2 bên đã hoàn tất nghĩa vụ nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đều biết đất vẫn do vợ chồng bà O đứng tên và đồng ý ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thẳng từ vợ chồng bà O mà không qua bà H. Tại Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn không thừa nhận tình tiết này và xác định đến ngày 13/3/2018 khi đến Văn phòng công chứng số 1 để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H thì mới phát hiện đất của vợ chồng bà O. Căn cứ lời khai của bà Tr và “giấy nhận cọc” đã được nguyên đơn ký tên có nội dung ghi đầy đủ thông tin tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về 2 thửa đất nhận chuyển nhượng gồm số thửa, tờ bản đồ, diện tích, loại đất, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ vào việc ngày 13/3/2018 cả bà Tr, bà H và vợ chồng bà O đều có mặt tại Phòng công chứng số 1 để nộp hồ sơ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đủ cơ sở để xác định bà Tr đã biết đất vẫn đứng tên vợ chồng bà O và đồng ý làm thủ tục nhận chuyển nhượng thẳng từ vợ chồng bà O mà không cần sang tên qua bà H theo thủ tục thông thường. Thỏa thuận của 3 bên không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[7] Ngoài ra, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà O đã đáp ứng điều kiện thực hiện 2/3 nghĩa vụ theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015 nên bà H đã là chủ sở hữu tài sản chuyển nhượng nên không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[8] Với các căn cứ trên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Tp Phan Thiết, kháng cáo của bị đơn có căn cứ và được chấp nhận. Bản án sơ thẩm nhận định và phía nguyên đơn xác định, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng đất để tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là áp dụng pháp luật chưa chính xác. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

[9] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Tp. Phan Thiết và kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm;

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, khoản 1 Điều 328

Bộ Luật dân sự; điểm 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Huyền Tr đòi bà Huỳnh Thị H trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Bà Đỗ Thị Huyền Tr phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0020475, ngày 21.3.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Phan Thiết.

- Bà Huỳnh Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0020845, ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Phan Thiết.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Bình Thuận;
- TAND Tp Phan Thiết;
- THADS Tp Phan Thiết;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tổ HCTP –TABT;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự

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

Đặng Văn Cường