

Bản án số: 258/2019/DS-PT
Ngày 12-11-2019
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 Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – 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.

Ngày 12/11/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 270/2019/TLPT-DS ngày 04/10/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trì Thanh T2, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, đường Đ1, khu phố C, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974; địa chỉ: Số B, khu phố Đ2, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô N-Luật sư thuộc Đoàn L tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Văn phòng L Ngô N; địa chỉ: Số C, đường số M, Trung tâm hành chính D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Giáp Thị T3, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B, khu phố Đ2, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/12/2018, bà T2 và ông D ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông D chuyển nhượng cho bà T2 diện tích 62m² (trong đó có 60m² đất ở) thuộc thửa đất số N, tờ bản đồ số I, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: K do cơ quan U huyện (nay là thị xã) T1 cấp cho ông Nguyễn Văn D và bà Giáp Thị T3 ngày 21/6/2010; giá chuyển nhượng là 1.420.000.000 đồng, bà T2 đã đặt cọc số tiền 120.000.000 đồng và hẹn ngày 14/02 (2019) sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận nếu ông D đổi ý không thực hiện hợp đồng hoặc có sự tranh chấp làm đình chỉ việc thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bà T2 đã đặt cọc.

Đến tháng 01/2019, bà T2 phát hiện phần đất nhận chuyển nhượng bị quy hoạch giao thông, diện tích còn lại quá nhỏ nên đã liên lạc với ông D và bà T3 để nhận lại số tiền cọc, không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất nữa nhưng ông D và bà T3 không đồng ý.

Nay, bà T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 giữa ông bà T2 và ông D; yêu cầu ông D trả lại số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ngày 21/12/2018, ông D thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất cho bà T2 như bà T2 trình bày; ông D đã nhận tiền cọc của bà T2 120.000.000 đồng.

Theo nội dung hợp đồng thì bà T2 sẽ lo các thủ tục, giấy tờ trong thời hạn 30 ngày nhưng bà T2 đã không tiếp tục thực hiện đúng như thỏa thuận và nói lý do là diện tích đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch quá nhiều. Tuy nhiên, đơn xác nhận tình trạng bất động sản của ông D để thực hiện giao dịch dân sự và được Cơ quan U phường L xác nhận vào ngày 14/11/2018 thì đất không nằm trong quy hoạch, giải tỏa. Khi thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc thì bà T2 biết rõ toàn bộ thông tin về thửa đất của ông D (tình trạng bất động sản, quyền sử dụng đất đang thế chấp); ngày 21/12/2018 ký hợp đồng đặt cọc và đến ngày 14/01/2019 ông D, Bà T3 đã thanh toán khoản tiền vay cho Ngân hàng và xóa đăng ký thế chấp.

Ông D đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với bà T2 nhưng bà T2 không thực hiện hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc 120.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giáp Thị T3 trình bày:

Bà T3 là vợ của ông D, bà T3 biết và đồng ý để cho ông D thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà T2. Bà T2 không thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trì Thanh T2 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D.

Tuyên bố “hợp đồng đặt cọc” ngày 21/12/2018 giữa nguyên đơn bà Trì Thanh T2 và bị đơn ông Nguyễn Văn D bị vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn D và bà Giáp Thị T3 có trách nhiệm trả cho bà Trì Thanh T2 số tiền 120.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 14/8/2019, bị đơn ông D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Nguyên đơn thỏa thuận xác lập hợp đồng với vợ chồng ông D, bà T3; giao tiền cọc 120.000.000 đồng cho ông D, bà T3 nhưng hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình ông D ký với bà T2. Khi ký hợp đồng bà T2 biết về tình trạng thửa đất theo nội dung giấy xác nhận tình trạng bất động sản do Cơ quan U phường L xác nhận, biết thửa đất của ông D đang thế chấp Ngân hàng. Lý do bà T2 yêu cầu hủy hợp đồng, lấy lại tiền cọc là do thửa đất bị quy hoạch giao thông quá nhiều, diện tích còn lại nhỏ; bà T2 biết thông tin này là do cán bộ phòng Q cho biết, bà T2 yêu cầu văn bản quy hoạch nhưng họ không cho.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất và xác lập hợp đồng đặt cọc đều có mặt hai vợ chồng ông D, bà T3; bà T2 đã biết rõ thông tin về thửa đất, bà T2 không thực hiện hợp đồng và nói lý do đất quy hoạch là không đúng; bà T2 vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Ngô N trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 có sự thỏa thuận giữa bà T2 và vợ chồng ông D, bà T3; mặc dù bà T3 không ký tên trong hợp đồng nhưng bà T2 giao tiền có mặt hai vợ chồng ông D, bà T3. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 có giá trị pháp lý đối với các bên. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T2 cũng được vợ chồng ông D thông báo là đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Về vấn đề quy hoạch: Bà T2 cho rằng đất quy hoạch phân khu nên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên theo đơn xác nhận tình trạng bất động sản do Cơ quan U phường L xác nhận thì đất chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch giải tỏa, không bị tranh chấp. Do đó, bà T2 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với lý do đất nằm trong quy hoạch là không đúng. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 khai hợp đồng đặt cọc do bà T2 đưa sẵn, do mẫu trong hợp đồng bên bán chỉ có bốn dòng chữ nên không điền tên bà T3 vào được. Hợp đồng ký trên cơ sở tự nguyện, vợ chồng ông D cũng thông báo là đất chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng, bà T2 vẫn đồng ý ký đặt cọc. Sau khi nhận tiền cọc, ông D cũng nhanh chóng làm thủ tục xóa thế chấp lấy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lỗi hợp đồng vô hiệu là do nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tại thời điểm ký hợp đồng nguyên đơn, bị đơn đều biết quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc, sau đó bị đơn đã thực hiện giải chấp quyền sử dụng đất đang thế chấp để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trước khi ký hợp đồng đã có văn bản xác nhận tình trạng bất động sản không có tranh chấp, không bị quy hoạch.... diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của ông D và bà T3, khi ký đặt cọc bà T3 không ký nhưng các bên đều thừa nhận bà T3 biết và đồng ý thực hiện hợp đồng, cùng ông D nhận tiền cọc. Căn cứ nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng do diện tích đất bị quy hoạch nhiều nhưng không có chứng cứ chứng minh, việc xác nhận tình trạng bất động sản không nằm trong quy hoạch giải tỏa, không ai tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá trên căn cứ, yêu cầu của nguyên đơn đưa ra lại xác định căn cứ hủy hợp đồng đặt cọc là do tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng tại thời điểm chuyển nhượng là không phù hợp.

Nguyên đơn khởi kiện nhưng không đưa ra chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện của mình, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo hướng lỗi hoàn toàn do nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hai bên đương sự đều thống nhất về thỏa thuận tại “hợp đồng đặt cọc” ký ngày 21/12/2018, theo hợp đồng thì ông D chuyển nhượng cho bà T2 phần đất có diện tích 62m² (trong đó có 60m² đất ở) thuộc thửa đất số N, tờ bản đồ số I; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: K do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T1 cấp cho ông Nguyễn Văn D và bà Giáp Thị T3 ngày 21/6/2010; giá chuyển nhượng là 1.420.000.000 đồng, bà T2 đã đặt cọc số tiền 120.000.000 đồng, hẹn ngày 14/02 ký hợp đồng sẽ đưa hết số tiền còn lại. Ngoài ra, hợp đồng còn có điều khoản ràng buộc trách nhiệm của hai bên là nếu ông D vi phạm thỏa thuận thì phải bồi thường gấp 02 lần tiền cọc, nếu bà T2 vi phạm thỏa thuận thì sẽ phải chịu mất tiền cọc.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, hai bên đều có lời khai thống nhất: Bà T2 thỏa thuận xác lập hợp đồng với vợ chồng ông D, bà T3; giao tiền cọc 120.000.000 đồng cho ông D, bà T3 nhưng hợp đồng đặt cọc chỉ có một

mình ông D ký với bà T2. Khi ký hợp đồng, bà T2 biết về tình trạng thửa đất theo nội dung giấy xác nhận tình trạng bất động sản do Cơ quan U phường L xác nhận, biết thửa đất của ông D đang thế chấp tại Ngân hàng. Sự thừa nhận của đương sự là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do vậy, bà T3 đã tham gia vào quá trình ký và thực hiện hợp đồng nên phải liên đới cùng chịu trách nhiệm với ông D nếu có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Giao dịch giữa bà T2 và ông D là “hợp đồng đặt cọc” theo quy định Điều 328 của Bộ luật Dân sự để nhằm đảm bảo cho việc thực hiện “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và không phải là “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “hợp đồng đặt cọc” giữa bà T2 và ông D vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng đối với “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đúng với bản chất quan hệ giao dịch giữa hai bên.

Do đó, “hợp đồng đặt cọc” giữa bà T2 và ông D không bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[3] Ngày 21/12/2018, bà T2 và ông D ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận ngày 14/02 (2019) ký hợp đồng chính thức tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 14/01/2019, ông D đã trả tiền vay Ngân hàng và xóa đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T1.

Ngày 22/4/2019, bà T2 nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông D trả lại tiền cọc đã nhận với lý do: Đất bị quy hoạch giao thông quá nhiều, diện tích còn lại ít...nhưng hoàn toàn không có giấy tờ gì chứng minh. Khi ký hợp đồng thì bà T2 đã biết rõ thông tin về thửa đất và sau thời điểm ký hợp đồng đất vẫn không bị quy hoạch, bị cấm chuyển nhượng, còn việc quy hoạch giao thông thì thửa đất nào có mặt tiền là đường giao thông công cộng đều có quy hoạch giao thông theo hướng mở rộng; hồ sơ vụ án thể hiện giấy phép xây dựng nhà của ông D ghi rõ ranh quy hoạch, chỉ giới xây dựng nhà (từ lề đường vào 04m).

[4] Với những phân tích trên, đối chiếu với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì bà T2 từ chối thực hiện hợp đồng đặt cọc nên tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc là ông D.

[5] Kháng cáo của bị đơn ông D và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D là có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T2 phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 và Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trì Thanh T2 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Chấm dứt việc thực hiện “hợp đồng đặt cọc” xác lập ngày 21/12/2018 giữa bà Trì Thanh T2 và ông Nguyễn Văn D; số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn D.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trì Thanh T2 phải chịu 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số U ngày 08/5/2019 của Chi cục T4 thị xã T1. Bà T2 còn phải chịu 5.700.000 đồng (năm triệu, bảy trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D không phải chịu. Chi cục T4 thị xã T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Văn D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số Q ngày 15/8/2019.

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, 7A 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T4 thị xã T1;
- TAND thị xã T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa

