

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**
Bản án số: **139/2018/DS-PT**
Ngày 14/8/2018
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Thu Hương**

Các Thẩm phán:

Ông **Vũ Hồng Luyến**

Ông **Phạm Thành Dương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Mỹ Thuận** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà **Lê Hồng Thư** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2018/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị Khánh H**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số B, tổ B, khu phố B1, phường B2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Lê Thanh P**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số M, khu phố B, phường X, thị xã L, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà **Nguyễn Thị Khánh H**, sinh năm 1981. (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2017).

Địa chỉ: Số B, tổ B, khu phố B1, phường BĐ, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Phạm Quốc T** – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số N, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Tấn D**, sinh năm 1956.

2. Bà **Lê Thị T1**, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông **Phan Tấn T2**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số T, khu phố M, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H, Luật sư T, bà T1, ông T2 có mặt, ông D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở và qua người quen giới thiệu, bà Nguyễn Thị Khánh H và chồng là ông Lê Thanh P đã có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Tấn D, bà Lê Thị T1 để mua của ông D và bà T1 01 căn nhà cấp 4 tại địa chỉ số B, khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, diện tích 80m² (ngang 4m x dài 20m) trên lô đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 134, tờ bản đồ số 40 phường A với giá tiền 550.000.000đ. Khi thỏa thuận mua bán, ông D và bà T1 có cho bà H, ông P xem bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và T2 sản khác gắn liền với đất số CC 761891 do UBND thành phố B cấp ngày 05/7/2016 cho ông Nguyễn Tấn D và bà Lê Thị T1, đồng thời cho biết là nhà, đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng cam kết là nhà đất hợp pháp chuyển nhượng được và sau khi nhận tiền thì sẽ đến Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận về lập thủ tục tách thửa và lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, ông P theo quy định.

Vì căn nhà chưa được Nhà nước công nhận nên khi lập hợp đồng đặt cọc chỉ ghi chuyển nhượng thửa đất 80m² với hình thức thanh toán như sau:

Ngày 12/01/2017, vợ chồng bà H, ông P đặt cọc cho ông D, bà T1 số tiền là 100.000.000đ. Ngày 11/3/2017, ông D, bà T1 có nghĩa vụ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng và làm thủ tục tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng. Chậm nhất là ngày 28/4/2017, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bà H, ông P sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông D, bà T1.

Sáng ngày 12/01/2017 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc là 100.000.000đ thì chiều cùng ngày ông D, bà T1 hẹn vợ chồng bà H, ông P gặp ông Phan Tấn T2. Ông T2 cho biết vợ chồng bà T1 đã bán lô đất trên cho ông T2 với giá 450.000.000đ, ông D và bà T1 cũng xác nhận đúng như vậy và thỏa thuận yêu cầu bà H, ông P giao cho ông T2 số tiền 50.000.000đ thì ông T2 sẽ đồng ý cho vợ chồng bà T1, ông D chuyển nhượng căn nhà trên cho vợ chồng bà H, khi nào xong thủ tục vợ chồng bà H sẽ giao số tiền 400.000.000đ còn lại cho ông T2. Bà H, ông P đã giao cho ông T2 số tiền 50.000.000đ.

Tuy nhiên sau đó tìm hiểu, vợ chồng bà H, ông P được biết lô đất trên đã bị quy hoạch làm Công viên cây xanh và ngày 10/3/2017, vợ chồng ông D yêu cầu hủy hợp đồng và cam kết sẽ trả lại tiền chậm nhất là đến ngày 14/4/2017, bà cũng đã liên hệ yêu cầu ông T2 phải trả lại số tiền 50.000.000đ mà ông T2 đã nhận, tuy nhiên, cho đến nay ông D, bà T1, ông T2 đều có tình lẩn tránh không trả lại tiền cho bà.

Bà H, ông P yêu cầu các vấn đề sau:

1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đối với lô đất có diện tích 80m² thuộc một phần thửa đất số 134, tờ bản đồ số 40, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
2. Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Lê Thị T1 phải trả cho bà H, ông P số tiền 100.000.000đ.
3. Buộc ông Phan Tấn T2 phải trả cho ông, bà số tiền 50.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn D, bà Lê Thị T1 trình bày:

Ông D, bà T1 thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc mua bán nhà với ông P, bà H như lời khai của bà H. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thực hiện được việc tách thửa sang tên. Ông D, bà T1 đồng ý trả lại cho ông P, bà H số tiền đã nhận cọc 100.000.000đ, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên xin được trả dần với mức 5.000.000đ/tháng cho đến khi hết số tiền trên.

Theo các lời khai thể hiện tại hồ sơ, bị đơn ông Phan Tấn T2 trình bày:

Ông T2 thừa nhận có nhận của ông P, bà H số tiền 50.000.000đ như lời khai của nguyên đơn.

Căn nhà cấp 4 tại địa chỉ số B, khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là của vợ chồng bà T1 bán cho ông T2 vào năm 2015, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên của vợ chồng bà T1, chưa sang tên cho ông T2. Ngày 12/01/2017, ông T2 đồng ý bán căn nhà trên cho bà H, ông P với giá 450.000.000đ và nhận cọc số tiền 50.000.000đ. Đến ngày 28/01/2017, ông P, bà H sẽ giao đủ cho ông T2 số tiền còn lại là 400.000.000đ.

Do ông P, bà H đã không giao đủ cho ông số tiền còn lại như đã thỏa thuận nên việc mua bán không thành và ông T2 đã bán căn nhà trên cho người khác. Vì việc mua bán không thành là do lỗi của ông P, bà H nên ông P, bà H phải mất tiền cọc.

Vì căn nhà trên vẫn đứng tên ông D, bà T1. Bà T1 đã hứa với ông P, bà H việc tách sổ, sang tên nhưng sau đó không sang tên được do giấy tờ nhà đất đã thế chấp cho Ngân hàng là lỗi hoàn toàn của bà T1, không phải của ông. Ông T2 không đồng ý trả lại số tiền 50.000.000đ theo như yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 128/2017/DS-ST ngày 19/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh P và bà Nguyễn Thị Khánh H.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng căn nhà cấp 4, địa chỉ số B, khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị T1 với bên chuyển nhượng là ông Lê Thanh P ký ngày 12/01/2017.

Buộc ông Nguyễn Tấn D và bà Lê Thị T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Thanh P và bà Nguyễn Thị Khánh H 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Buộc ông Phan Tấn T2 phải trả cho ông Lê Thanh P và bà Nguyễn Thị Khánh H 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/5/2018, ông Phan Tấn T2 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 128/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T2 phải trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Phạm Quốc T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Lê Thanh P với bà Lê Thị T1 vào ngày 12/01/2017 bị vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung. Ông T2 kháng cáo cho rằng việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác kháng cáo của ông T2, y án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T2 liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Tấn T2 làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Phan Tấn T2, xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 12/01/2017 giữa ông Lê Thanh P với bà Lê Thị T1. Trong khi bà T1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D, bà T1 đã chuyển nhượng diện tích đất 80m² thuộc một phần thửa đất số 134, tờ bản đồ số 40 tại phường A cho ông Phan Tấn T2 vào năm 2015 nhưng chưa sang tên, nay lại đứng tên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà H. Theo hồ sơ thể hiện thì ông T2 cũng là người đứng ra chuyển nhượng diện tích đất trên và nhận số tiền cọc từ nguyên đơn là 50.000.000đ, như vậy có 2 chủ thể đứng ra chuyển nhượng cùng một diện tích đất là vi phạm quy định pháp luật. Về nội dung: Hợp đồng vi phạm điều cấm vì tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 12/01/2017 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà T1 đang thế chấp tại ngân hàng nên bà T1 không thể tiến hành việc ký hợp đồng và làm thủ tục tách thửa, sang tên được. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ pháp luật. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu phải hủy bỏ là do cả 2 bên vì cả 2 bên đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng mà vẫn ký kết hợp đồng.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: *“Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”* và hướng dẫn tại Điều 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *“trường hợp cả 2 bên cùng có lỗi thì không phạt cọc”*, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc vợ chồng bà T1 trả vợ chồng bà H 100.000.000đ tiền cọc, buộc ông T2 trả vợ chồng bà H 50.000.000đ tiền cọc là đúng pháp luật.

Vì vậy, kháng cáo của ông T2 cho rằng *“vợ chồng bà H không mua phải chịu mất cọc”* là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn D và bà Lê Thị T1 phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Ông Phan Tấn T2 phải chịu 2.500.000đ (hai triệu năm trăm triệu đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn tạm ứng án phí đã nộp là 4.050.000đ tại biên lai thu tạm ứng án phí số 002773 và biên lai số 002772 cùng ngày 09/10/2017.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Tấn T2 phải chịu 300.000đ, được trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí số 007536 ngày 30/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Ý kiến của Luật sư Phạm Quốc T – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Tấn T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 128/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh P và bà Nguyễn Thị Khánh H.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng căn nhà cấp 4, địa chỉ số B, khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị T1 với bên chuyển nhượng là ông Lê Thanh P ký ngày 12/01/2017.

Buộc ông Nguyễn Tấn D và bà Lê Thị T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Thanh P và bà Nguyễn Thị Khánh H 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Buộc ông Phan Tấn T2 phải trả cho ông Lê Thanh P và bà Nguyễn Thị Khánh H 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn D và bà Lê Thị T1 phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Ông Phan Tấn T2 phải chịu 2.500.000đ (hai triệu năm trăm triệu đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn tạm ứng án phí đã nộp là 4.050.000đ tại biên lai thu tạm ứng án phí số 002773 và biên lai số 002772 cùng ngày 09/10/2017.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Tấn T2 phải chịu 300.000đ, được trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí số 007536 ngày 30/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất được quy định tại

khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 Đồng Nai;
- TAND Thành phố B
- Chi cục THADS Thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thu Hương