

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 91/2020/DS-PT
Ngày 30 - 6 - 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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rét;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Vũ Thế Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh

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

Trong các ngày 29, 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2020/TLPT- DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 110/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2020/QĐ-PT ngày 7 tháng 5 năm 2020, Thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 401 ngày 01/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 160/2020/QĐ-PT ngày 16/6/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Anh T, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: 1489/10, khu phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Ng, sinh năm: 1956 và ông Nguyễn Thành Ph, sinh năm: 1954.

Cùng trú tại: 11/17B, khu phố 3, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Tấn T, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: A162, tổ 34, khu phố 7, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/6/2020 – Có mặt)

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ng, ông Nguyễn Thành Ph là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn Ông Huỳnh Anh T trình bày:*

Ngày 20/10/2018, ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng thửa đất số 353 (và tài sản trên đất), tờ bản đồ số 3 phường B (tại địa chỉ: 11/17B, khu phố 3, phường B), thành phố B, tỉnh Đồng; giá chuyển nhượng là 1.950.000.000đồng, ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông Ph số tiền 150.000.000 đồng, đôi bên cùng ký vào “hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng” đối với thửa đất trên. Hai bên thỏa thuận thực hiện hợp đồng trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

Sau khi nhận tiền cọc, vợ chồng ông Ph có giao cho ông bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của thửa đất trên. Ông liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa để đo đạc xác định diện tích hiện hữu. Đến khi có kết quả đo đạc thì ông được biết, trong số 110,1 m² mà ông Ph, bà Ng cam kết chuyển nhượng cho ông thì có 11m² đất nằm trong quy hoạch thu hồi (thực hiện dự án san lấp ao trũng xây dựng ngang qua khu phố 2 và 3 phường B) đã được vợ chồng ông Ph nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng từ trước đó. Ngoài ra, thửa đất nêu trên không có lối đi chung; lối đi chung ông Ph, bà Ng đã chuyển nhượng cho người khác, nên thửa đất trên không đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, do đó ông Ph, bà Ng đã vi phạm các điều khoản hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bên bị đơn ông Ph, bà Ng cũng không nói cho ông biết là tài sản nhà đất nêu trên đang bị thế chấp tại Ngân hàng.

Quá trình hòa giải tại phường B, ông vẫn mong muốn tiếp tục được thực hiện hợp đồng, nhưng ông Ph và bà Ng không đồng ý mà lại cho ông là người vi phạm hợp đồng. Nay ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng tài sản ngày 20/10/2018 đã được ký kết với ông Ph, bà Ng. Yêu cầu ông Ph bà Ng trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc 150.000.000đồng và bồi thường tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 150.000.000 đồng. Tổng cộng ông yêu cầu ông Ph, bà Ng phải trả số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Lê Tấn T trình bày:*

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2018 giữa ông T với vợ chồng ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng đối với thửa đất số 353 (và tài sản trên đất), tờ bản đồ số 3 phường B, thành phố B như nguyên đơn trình bày là đúng.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, đã nhiều lần ông T đến gặp vợ chồng bà Ng, ông Ph để xem giấy tờ, hỏi thăm tình trạng pháp lý nhà, đất và ông T đồng ý mua theo hiện trạng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông Ph, bà Ng có nói cho ông T biết là giấy tờ chủ quyền đang thế chấp tại Ngân hàng (Do trước đó ông Ph, bà Ng thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn

– Chi nhánh Đồng Nai vào ngày 23/7/2016, đến ngày 29/5/2019 thì mới xóa thế chấp và nhận sổ về).

Sau khi đặt cọc, ông T đưa người xuống đo vẽ để trừ đi 11m² đất do nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất. Kết quả đo vẽ, ông T giữ luôn không đưa cho vợ chồng bà Ng bản nào. Hơn 30 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc vẫn không thấy ông T tiến hành các thủ tục, giấy tờ tiếp theo. Đến hơn 02 tháng sau vợ chồng bà Ng nhắc nhở nhưng vẫn không thấy ông T thực hiện và cũng không thương lượng, gia hạn với vợ chồng bà Ng nên xem như ông T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng đặt cọc thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Về việc yêu cầu trả tiền cọc 150.000.000đ và yêu cầu bồi thường phạt cọc 150.000.000đ, ông đại diện cho bị đơn không đồng ý.

Tại bản án sơ thẩm số 110/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 235, Điều 266 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 320, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; Áp dụng Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Huỳnh Anh T đối với ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*”.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng tài sản ngày 20/10/2018, đối với căn nhà và diện tích quyền sử dụng đất (thửa đất 353, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại: số 11/17B, khu phố 3, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), giữa Ông Huỳnh Anh T với vợ chồng ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng là vô hiệu và hủy bỏ đối với Hợp đồng nêu trên.

2. Buộc ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng có nghĩa vụ phải trả cho Ông Huỳnh Anh T số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Trong đó: Số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và số tiền bồi thường bằng với số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Về án phí DS-ST:

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng.

- Hoàn trả cho ông T 7.800.000đ (*Bảy triệu, tám trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0004867 ngày 03/5/2019 và biên lai

số 0000739 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án.

Ngày 28/11/2019, ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 110/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về đòi lại tiền cọc và phạt cọc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại 150.000.000đ tiền đặt cọc của Ông Huỳnh Anh T là có căn cứ. Đối với yêu cầu phạt cọc của ông T nhận thấy các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên yêu cầu phạt tiền cọc của ông T là không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị Tòa án tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Huỳnh Anh T đối với ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*”.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành Ph, Bà Lê Thị Ng làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của đương sự.

[3] Về giao dịch đặt cọc ngày 20/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn:

Ngày 20/10/2018, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn nhà và đất (có diện tích 110,1 m²) tại số 11/17B, khu phố 3 phường B, thành phố B (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312604403108, ngày 24/9/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng); giá chuyển nhượng là 1.950.000.000đ; đôi bên cùng ký vào “hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng tài sản”. Nguyên đơn (ông T) đã đặt cọc cho bị đơn số tiền

150.000.000 đồng. Tại hợp đồng đặt cọc nói trên hai bên cam kết thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày; phía nguyên đơn tự làm thủ tục chuyển nhượng.

Quá trình làm thủ tục, nguyên đơn phát hiện ra đất không đủ diện tích như trong hợp đồng; lỗi vào thửa đất bị hạn chế phải đi chung; đất đang bị thế chấp cho ngân hàng, nguyên đơn có gặp và thỏa thuận với bị đơn để giải quyết nhưng bị đơn không đồng ý, do đó nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và buộc bị đơn phải trả tiền cọc 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng cho nguyên đơn. Còn bị đơn cho rằng do nguyên đơn vi phạm thời hạn cam kết nên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, vì vậy nguyên đơn phải mất tiền cọc như đã thỏa thuận.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn

Vợ chồng ông Nguyễn Thành Ph kháng cáo không đồng ý trả 150.000.000 đồng tiền cọc và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc cho nguyên đơn Ông Huỳnh Anh T như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4.1] Về số tiền cọc 150.000.000 đồng

Tại mục 5.1 Điều 5 của “Hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng tài sản ngày 20/10/2018 có nội dung: “*Bên A (tức ông Phong, bà Ng) cam kết rằng toàn bộ thửa đất và nhà là thuộc quyền sử dụng và sở hữu hoàn toàn hợp pháp của bên A và bên A chưa hứa bán hoặc gán nợ hoặc giao kết với bất kỳ ai khác ngoài bên B (tức ông T) về việc định đoạt số tài sản này...*”, nhưng thực chất ông Ph, bà Ng đã thế chấp thửa đất và nhà cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là Ngân hàng) từ ngày 23/7/2016 đến ngày 29/5/2019 mới xóa thế chấp. Như vậy, tại thời điểm các bên giao dịch đặt cọc thì nhà và đất đã được thế chấp cho Ngân hàng, do đó giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ Luật dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do vậy bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 150.000.000đ. Kháng cáo của ông Ph, bà Ng không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4.2] Về số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng

Vợ chồng ông Ph cho rằng do ông T vi phạm thời gian cam kết, tức đã quá 30 ngày mà không thực hiện tiếp giao dịch nên vợ chồng ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Lời trình bày của vợ chồng ông Ph không phù hợp với tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, bởi lẽ tại hợp đồng đo vẽ thửa đất do bà Ng ký với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa ký ngày 14/11/2018 (Bút lục số 55) đến ngày 28/11/2018 Văn phòng đăng ký đất đai mới ký bản vẽ, như vậy tính từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (20/10/2018) đến ngày có bản vẽ (28/11/2018) là 38 ngày, đây là yếu tố khách quan không phải lỗi của ông T. Mặt khác khi có kết quả đo vẽ, nguyên đơn mới biết trong diện tích 110,1 m² đất mà bị đơn cam kết chuyển nhượng có 11 m² đã bị Nhà nước thu hồi năm

2009, vợ chồng ông Ph đã nhận tiền bồi thường đất là 152.332.000 đồng nhưng không báo cho ông T biết; không có chứng cứ chứng minh phía bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết về việc nhà và đất đã thế chấp cho Ngân hàng.

Như vậy người có lỗi trong giao dịch đặt cọc là vợ chồng ông Ph chứ không phải ông T, do đó căn cứ khoản 4 điều 131 BLDS, vợ chồng ông Ph phải bồi thường hợp đồng cho ông T.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2018, các bên thỏa thuận nếu ai vi phạm hợp đồng sẽ phải chịu gấp 2 (hai) lần tiền cọc, tuy nhiên ông T khởi kiện yêu cầu phạt cọc 150.000.000 đồng (tức 1 lần). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Ph phải bồi thường hợp đồng với số tiền 150.000.000đ cho ông T là có cơ sở, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông Ph bà Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Ph phải bồi thường hợp đồng cho ông T số tiền 150.000.000đ.

Như vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí

[5.1] Án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên ông Ph, bà Ng là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, do vậy miễn án phí cho ông Phong, bà Ng.

- Ông Huỳnh Anh T được nhận lại số tiền 7.800.000đ (*Bảy triệu, tám trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí.

[5.2] Án phí phúc thẩm:

Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng.

[6] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc tuyên buộc bị đơn trả tiền cọc phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Về đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm về phần phạt cọc không phù hợp nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 328, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ph, bà Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 110/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B

Phần tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Huỳnh Anh T, tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng tài sản” ký ngày 20/10/2018 giữa Ông Huỳnh Anh T với vợ chồng ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng đối với nhà số 11/17B, khu phố 3 và quyền sử dụng thửa đất 353, tờ bản đồ số 3, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng phải trả cho Ông Huỳnh Anh T tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và bồi thường hợp đồng là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), tổng cộng 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng.

+ Ông Huỳnh Anh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 7.800.000đ (*Bảy triệu tám trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0004867 ngày 03/5/2019 và biên lai số 0000739 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Thành Ph và Bà Lê Thị Ng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Đường sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Kim Rết