

Bản án số: 10/2021/DS-PT
Ngày 15-3-2021
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: Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thái

Ông Võ Việt Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hoàng Huy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoa Ph, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 15, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lương Thị Mỹ L, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố 1, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Theo giấy ủy quyền ngày 06/12/2019) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Tạm trú: Khu phố 9, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng Tr, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố 6, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Theo giấy ủy quyền ngày 17/8/2020) (có mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lương Thị Mỹ L trình bày:

Vào ngày 06/9/2019, bà Nguyễn Thị Hoa Ph và bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận là chuyển nhượng cho bà Ph 01 căn nhà cụ thể như sau: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 156580, cấp ngày 07/3/2019, đứng tên ông Nguyễn S, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Kim Ch, sinh năm 1963, cùng địa chỉ khu phố 14, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận; tờ bản đồ số 41, thửa số 23, diện tích 174,8m², tại khu phố 14, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Giữa bà Ph và bà Nguyễn Thị M thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: đợt 1, đặt cọc 300.000.000 đồng ngày cọc 06/9/2019; đợt 2 số tiền còn lại cụ thể 1.800.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 06/10/2019 dứt điểm sau khi hoàn thành thủ tục pháp lý (ra công chứng, sang tên). Nếu bên bán không thực hiện đúng nội dung và thời hạn như trên thì phải chịu đền cọc và bồi thường cho bên mua số tiền là 600.000.000 đồng, đúng thời hạn mà không thanh toán dứt điểm để chuyển nhượng thì sẽ mất hoàn toàn số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi giao tiền đặt cọc cho bà M thì bà M không chịu thực hiện hoàn thành thủ tục pháp lý (ra công chứng, sang tên) như đã giao kết khi thỏa thuận đặt cọc mà bà M lại yêu cầu bà Ph phải giao đủ số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng thì bà M mới hoàn thành thủ tục pháp lý (ra công chứng, sang tên). Như vậy chính bà M là người không thực hiện đúng nội dung và thời hạn mà hai bên đã giao kết thì bà M phải chịu đền cọc và bồi thường cho bà Ph số tiền là 600.000.000 đồng như hai bên đã thỏa thuận. Chính vì lý do trên, lẽ ra bà Ph yêu cầu bà Nguyễn Thị M phải bồi thường cho bà Ph số tiền là 600.000.000 đồng như đã giao kết nhưng vì xét thấy việc giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph và bà M lại không tuân thủ trình tự thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, bởi vì bà M chưa làm thủ tục sang tên từ ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Kim Ch và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, bà M chưa phải là chủ sở hữu thửa đất trên nhưng bà M lại ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ph là trái quy định của pháp luật. Xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa bà Ph và bà Nguyễn Thị M là hợp đồng vô hiệu nên bà Ph yêu cầu hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận (bà M đã nhận của bà Ph số tiền 300.000.000 đồng). Từ những phân tích trên, nay bà Ph yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại cho bà Ph số tiền 300.000.000 đồng mà bà M đã nhận của bà Ph.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lương Thị Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà M vi phạm nội dung thỏa thuận giấy đặt cọc ngày 06/9/2019 nên nay buộc bà M phải trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguyên trước đây bà có mua căn nhà của ông bà Nguyễn S và Nguyễn Thị Kim Ch tại khu phố 4, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/7/2019 tại Phòng công chứng số 01 thành phố P). Trong thời gian này do bận đi công tác nên bà chưa làm thủ tục sang tên qua bà được. Vào ngày 06/9/2019, bà Nguyễn Thị Hoa Ph đồng ý mua căn nhà trên và làm giấy đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng trong thời gian 30 ngày kể từ ngày 06/9/2019 đến ngày 06/10/2019 thì ra ký hợp đồng công chứng sang tên. Trong khoảng thời gian này (06/9/2019 đến ngày 06/10/2019) vì ông S bệnh nên bà cùng bà Ph và công chứng viên Phòng công chứng số 01 đến nhà vợ chồng ông S, bà Ch làm hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng ông S, bà Ch sang cho bà Ph và làm hợp đồng hủy chuyển nhượng từ vợ chồng ông S bà Ch bán cho bà M, và chờ đến ngày 06/10/2019 khi bà Ph trả hết số tiền còn lại thì công chứng viên ký tên đóng dấu sang tên cho bà Ph là hợp lệ. Tuy nhiên quá thời gian trên (06/10/2019) theo giấy thỏa thuận đã đặt cọc mà bà Ph không trả hết số tiền còn lại cho bà nên việc công chứng không thực hiện được buộc bà Ph phải mất số tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận 2 bên. Sau khi quá thời gian (06/10/2019) bà Ph có nộp đơn khởi kiện bà ra công an phường M. Tại công an nói hợp đồng hợp lệ và yêu cầu bà Ph rút đơn khởi kiện về. Nay bà Ph kiện bà ra Tòa thì bà yêu cầu bà Ph rút đơn khởi kiện. Nếu Tòa xử mà bà Ph thua kiện thì bà Ph phải bồi hoàn cho bà số tiền 300.000.000 đồng vì khởi kiện không đúng sự thật làm tổn hại danh dự của bà sau này.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành hòa giải vào ngày 14/02/2020, tại biên bản hòa giải bà Ph đồng ý cho bà M trả số tiền là 100.000.000 đồng và ngày giao tiền vào đầu tháng 3/2020, sau khi nhận tiền bà Ph sẽ rút đơn khởi kiện nhưng cho đến nay bà M không thực hiện việc thỏa thuận trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Hoàng Tr là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà M đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị Kim Ch với bà Nguyễn Thị Hoa Ph (chưa được công chứng); hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị Kim Ch với bà Nguyễn Thị M (chưa được công chứng) nhưng đến ngày 06/10/2019, bà Ph không đến phòng công chứng để giao tiền còn lại nên lỗi của bà Ph. Nay bà M không đồng ý trả lại cho bà Ph tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố P quyết định:

1. Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227 và Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328 và Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật thi hành án dân sự.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa Ph. Buộc bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoa Ph số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc của thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41, diện tích 174,80m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 156580 cấp ngày 07/3/2019 theo giấy đặt cọc ngày 06/9/2019.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị M phải nộp 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp trước đó theo biên lai thu tiền số 0005156 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P cho bà Nguyễn Thị Hoa Ph.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ do chậm trả tiền, các quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Ngày 03/9/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà M không lỗi trong việc nhận cọc của bà Ph, khi bà M yêu cầu bà Ph đến văn phòng công chứng giao số tiền còn lại là 1 tỷ 800 triệu đồng để ký hợp đồng và hủy hợp đồng trước đó giữa ông S và bà Ch với bà M thì ông S bà Ch sẽ ký chuyển nhượng cho bà Ph. Do bà Ph không đưa số tiền còn lại xem như bà Ph bỏ cọc 300.000.000 đồng.

Nay bà M kháng cáo yêu cầu bác đơn của bà Ph về trả số tiền 300.000.000 đồng. Nếu thỏa thuận với nhau thì bà M sẽ giao trả cho bà Ph 100.000.000 đồng như yêu cầu tại phiên hòa giải tại Tòa án P.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Do giấy đặt cọc có thỏa thuận 02 đợt giao tiền trong đó có nội dung đợt 2 ngày 06/10/2019 dứt điểm sau khi hoàn thành thủ tục pháp lý (ra công chứng, sang tên), việc bà M yêu cầu giao số tiền đợt 2 còn lại 1.800.000.000 đồng cho bà M khi bà M chỉ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S bà Ch, chưa làm thủ tục điều chỉnh sang tên cho bà M nên bà Ph không giao số tiền còn lại. Nay bà Ph yêu cầu bà M phải trả lại 300.000.000 đồng số tiền mà bà M đã nhận cọc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị M là không có căn cứ nên đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên Tòa các đương sự đều xác nhận nội dung thông tin sự việc : Ngày 06/9/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoa Ph và bị đơn bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận, ký kết “Giấy đặt cọc tiền nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” nhằm đảm bảo mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và diện tích 174,8m², thửa số 23, tờ bản đồ số 41 tọa lạc ở khu phố 14, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 156580 cấp ngày 07/3/2019 đứng tên ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Kim Ch, trong đó có thể hiện nội dung “*đợt 1: đặt cọc 300.000.000đồng, ngày cọc 06/9/2019; đợt 2: số tiền còn lại cụ thể 1.800.000.000đồng sẽ thanh toán vào ngày 06/10/2019 dứt điểm sau khi hoàn thành thủ tục pháp lý (ra công chứng, sang tên)*”. Bà Hoa Ph còn cung cấp tài liệu, chứng cứ là giấy chuyển tiền ngày 06/9/2019, thể hiện bà đã chuyển tiền cho bà M số tiền đặt cọc 300.000.000đồng. Bà M cũng thừa nhận là đã nhận tiền cọc 300.000.000đồng từ bà Hoa Ph. Như vậy các bên đã có việc đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền cho bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý bản án Tòa sơ thẩm tuyên, cho rằng lỗi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do bà Ph không đến phòng công chứng để giao tiền còn lại nên không thể tiếp tục chuyển nhượng nên bà M không trả lại tiền.

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Nguyễn Thị Hoa Ph là người đặt cọc cho bà Nguyễn Thị M để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và diện tích 174,8m², thửa số 23, tờ bản đồ số 41 tọa lạc ở khu phố 14, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 156580 cấp ngày 07/3/2019 đứng tên ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Kim Ch, tại thời điểm bà Ph và bà M thỏa thuận đặt cọc thì bà M chỉ làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Kim Ch, chưa làm thủ tục điều chỉnh sang tên cho bà M.

Tại nội dung của “Giấy đặt cọc tiền nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 06/9/2019 giữa bà Ph và bà M có ghi: “*đợt 1: đặt cọc 300.000.000đồng, ngày cọc 06/9/2019; đợt 2: số tiền còn lại cụ thể 1.800.000.000đồng sẽ thanh toán vào ngày 06/10/2019 dứt điểm sau khi hoàn thành thủ tục pháp lý (ra công chứng, sang tên)*”.

Theo thỏa thuận của nội dung giấy đặt cọc mà cả hai đương sự tham gia ký kết nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất nhưng thời điểm này tài sản ký kết giao dịch chưa thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị M nhưng bà M đã nhận tiền đặt cọc của bà Ph và cũng theo thỏa thuận thì bà M phải hoàn tất

các thủ tục pháp lý về quyền sở hữu đối với tài sản sau khi bà nhận chuyển nhượng từ ông bà Nguyễn S và Nguyễn Thị Kim Ch. Do đó nội dung của giấy đặt cọc của đợt 2 có ghi: *số tiền còn lại cụ thể 1.800.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 06/10/2019 dứt điểm sau khi hoàn thành thủ tục pháp lý (ra công chứng, sang tên)* thì bà Nguyễn Thị Hoa Ph sẽ giao số tiền còn lại.

Do không tuân thủ về trình tự thủ tục chuyển nhượng bởi bà Nguyễn Thị M chưa có quyền sử dụng đất mà bà làm hợp đồng đặt cọc cho nên hợp đồng trên giữa bà Nguyễn Thị Hoa Ph và bà Nguyễn Thị M vô hiệu. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Nay bà Nguyễn Thị M không tiếp tục chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Hoa Ph yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph, buộc bà M phải trả cho bà Ph số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc là có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu triệu tập thêm những người làm chứng, Hội đồng xét xử thấy rằng tranh chấp của các đương sự là hợp đồng đặt cọc không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nên không cần thiết triệu tập những người làm chứng có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng. Do đó không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M không có cơ sở để chấp nhận mà nên giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Do không chấp nhận kháng cáo, nên bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo và không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố P;

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 328 và Điều 357, 468 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa Ph. Buộc bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoa Ph số tiền là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc của thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41, diện tích 174,80m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 156580 cấp ngày 07/3/2019 theo giấy đặt cọc ngày 06/9/2019.

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 khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0007861 ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Bà Nguyễn Thị M đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 (15/3/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố P;
- THADS thành phố P;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thanh Thái