

Bản án số: 69/2022/DS-PT

Ngày: 15 - 4 - 2022

V/v tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;

Ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thành Thái - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2022/TLPT- DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thị Tuyết M, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 14, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Quang N, sinh năm: 1979, nơi cư trú: Tổ 33, ấp P, xã B, huyện C, tỉnh An Giang – là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 19/11/2021 tại Phòng công chứng Trần Thị M) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Trần Phú T - Văn phòng luật sư Phú T thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1957; (có mặt)

Bà Ngô Thị K, sinh năm 1958; (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ 4, ấp 2, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Phạm Thành M, sinh năm: 1978, nơi cư trú: đường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang – là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 24/02/2022 tại Văn phòng công chứng L) (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Phước T, sinh năm: 1977; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp 2, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phùng Thị Tuyết M và bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 21/4/2019 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Phùng Thị Tuyết M trình bày:

Giữa bà với ông L, bà K ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 với số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), nội dung hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận: ông L, bà K đồng ý sang nhượng cho bà 02 phần diện tích đất nông nghiệp gồm: 6.304m² theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 02089 QSDĐ/bG được UBND huyện C cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K ngày 25/12/2003; diện tích 5.010m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.02801/bG, được UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K ngày 21/8/2008. Cả hai diện tích đất trên đều tọa lạc ấp 2, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 3.300.000.000đ (ba tỷ, ba trăm triệu đồng);

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nhiều lần yêu cầu ông L, bà K thực hiện việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận, nhưng phía ông L, bà K không thực hiện, và đã sang nhượng cả hai phần diện tích đất trên cho bên thứ ba. Nay bà M yêu cầu ông L, bà K trả cho bà số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/5/2019 và tại biên bản hòa giải, biên bản công khai chứng cứ tại Tòa án ngày 21/5/20219 và Biên bản đối chất ngày 18/7/2019:

Ông bà xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 với bà Phùng Thị Tuyết M, nội dung hợp đồng đúng như bà M trình bày. Ngày 26/11/2017 do ông Võ Phước T đến nhà ông bà giao cho ông bà hợp đồng đặt cọc được soạn sẵn, đã có chữ ký và chữ ghi họ tên bà Phùng Thị Tuyết M;

Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà phát hiện nội dung hợp đồng không thể hiện thời gian để hai bên đến Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông bà có trao đổi miệng với ông T (người mang hợp đồng đặt cọc và số tiền cọc đến giao cho ông bà). Ông T cho rằng: *“ông bà yên tâm trong vòng 01 tháng hai bên đến công chứng sang tên, do hiện nay bà M ở xa”*, tin tưởng ông T, ông bà đồng ý ký tên và nhận số tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng);

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc từ ngày 26/11/2017 đến ngày 07/02/2018 (hơn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc), bà M không liên lạc với vợ chồng ông bà; nên ông bà đến trình sự việc tại Văn phòng ấp n 2, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt ông Võ Phước T là người môi giới việc mua bán đất giữa vợ chồng ông bà với bà M, và ông Dương Văn H phó ban ấp Phú An 2 chứng kiến sự việc. Tại văn phòng ấp, ông T tiếp tục hứa hẹn với vợ chồng ông bà đến 30/02/2018, bà M sẽ đưa số tiền còn lại. Ông T lấy hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông bà mang đi; khi ông T quay lại Văn phòng ấp đưa lại cho vợ chồng ông bà hợp đồng đặt cọc và cuối nội dung của hợp đồng đặt cọc có ghi nội dung: *“tôi là Phùng Thị Tuyết M, tôi cam kết kể từ ngày nay tức là ngày 07 tháng 02 năm 2018 đến ngày 30 tháng 02 năm 2018 tôi sẽ đưa tiền cho ông Nguyễn Văn L với số tiền còn lại”* có chữ ký và ghi họ tên bà M, và ông Học chứng kiến sự việc trên;

Đến ngày cam kết, bà M vẫn không chủ động liên hệ với vợ chồng ông bà, vì cần tiền trả nợ Ngân hàng nên ngày 13/9/2018 vợ chồng ông bà đã sang nhượng toàn bộ 02 phần phần diện tích đất trên. Trước khi ông bà chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên cho bên thứ ba, ông bà có trình bày sự việc tại địa phương; mục đích để ông Võ Phước T thông báo cho M biết sự việc. Tuy nhiên, bà M vẫn không liên lạc với ông bà để yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết; Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M vợ chồng ông bà không đồng ý vì ông bà không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Phước T trình bày ý kiến tại các biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2020; ngày 22/9/2020: Ông xác nhận giữa bà M với ông L, bà K có ký hợp đồng đặt cọc với nhau. Hợp đồng đặt cọc do bà M soạn sẵn nhờ ông mang hợp đồng và số tiền cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đến nhà ông L, bà K giao tiền cọc và cho ông L, bà K ký tên vào hợp đồng đặt cọc; sau đó ông mang về giao lại cho bà M;

Nội dung được ghi trong tờ hợp đồng đặt cọc (hợp đồng của ông L, bà K giữ) do ông nhờ cha ông là ông Võ Văn Tiểu viết thay nội dung: *“tôi là Phùng Thị Tuyết M, tôi cam kết kể từ ngày nay tức là ngày 07 tháng 02 năm 2018 đến ngày 30 tháng 02 năm 2018 tôi sẽ đưa tiền cho ông Nguyễn Văn L với số tiền còn lại”*. Ông tự nghĩ ra nội dung này nhằm đối phó với ông L, bà K để ông có thời gian liên hệ với bà Phùng Thị Tuyết M. Tuy nhiên, ông vẫn không liên hệ được với bà M. Đến sau ngày cam kết thì ông có liên hệ với ông L, bà K và biết đất đã sang nhượng cho người khác, ông liên hệ với bà M và bà M phản hồi với ông là để bà M tính với ông L, bà K.

Người làm chứng ông Võ Văn T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2019: Võ Phước T là con ruột ông, ông xác nhận ông có viết nội dung: “tôi là Phùng Thị Tuyết M, tôi cam kết kể từ ngày nay tức là ngày 07 tháng 02 năm 2018 đến ngày 30 tháng 02 năm 2018 tôi sẽ đưa tiền cho ông Nguyễn Văn L với số tiền còn lại”, nội dung này do T nhờ ông viết thay tại nhà ông, khi viết nội dung này chỉ có ông với Võ Phước T.

Ông Dương Văn H tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2019 trình bày: Vào ngày 07/02/2018 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K và ông Võ Phước T đến Văn phòng ấp trình bày sự việc về đặt cọc mua bán, sang nhượng đất với nhau; Ông L, bà K yêu cầu ông T cam kết thời gian kết thúc hợp đồng đặt cọc. Nội dung cam kết do ông T mang về nhà cho cha ông T là ông Tiểu ghi và mang lại giao cho ông L, bà K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 144, 47, 227, 228, 267, 271, 272, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 122, 131, 288 và khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Các Điều 26; 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 giữa bà Phùng Thị Tuyết M với ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K vô hiệu;

Ông Nguyễn Văn L, Ngô Thị K phải liên đới trả cho bà Phùng Thị Tuyết M số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng);

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Tuyết M về việc phạt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đối với ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 14/12/2021, nguyên đơn bà Phùng Thị Tuyết M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/12/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm do bên đặt cọc đã tự ý từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán đất nên tài sản đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng thuộc về bên nhận đặt cọc theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phùng Thị Tuyết M do ông Nguyễn Quang N đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng

cáo và bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thi K do ông Phạm Thành Mậu đại diện theo ủy quyền vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Trần Phú T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến: Do phía bị đơn đã có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc – 02 quyền sử dụng đất chuyển nhượng bị vướng do 01 giấy đất cấp cho hộ và 01 giấy đang thế chấp ngân hàng, nhưng sau khi hợp nhất 02 quyền sử dụng đất thì đã chuyển nhượng cho người khác mà không liên lạc với nguyên đơn. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn sẽ giao tiền đủ khi ra công chứng nên việc bị đơn cho rằng yêu cầu nguyên đơn đưa tiền trước trả nợ ngân hàng sau khi ký hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý là không đúng thỏa thuận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả tiền vốn cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Ngoài ra, việc bị đơn cho rằng xem xét lại tư cách của nguyên đơn khởi kiện vì cho rằng mọi thỏa thuận, giao tiền cọc và liên hệ là do ông T trực tiếp thực hiện. Ý kiến trên là vô lý vì khi đi xem đất nguyên đơn đã trực tiếp xem, thỏa thuận giá cả và sau đó nhờ ông T đưa hợp đồng và giao tiền cọc; trên hợp đồng ghi rõ tên bà M là người giao dịch, nếu bị đơn không đồng ý có thể từ chối ký kết hợp đồng ngay lúc đó.

Ông Nguyễn Quang N đại diện ủy quyền nguyên đơn có ý kiến: thống nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Ông Phạm Thành Mậu đại diện ủy quyền bị đơn có ý kiến:

- Chủ thể giao dịch đặt cọc với bị đơn là ông T chứ không phải bà M nên án sơ thẩm xác định bà M là nguyên đơn và có quyền khởi kiện tranh chấp cọc với bị đơn khi chưa có ý kiến của ông T là chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T.

- Bản án sơ thẩm cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02089.QSĐĐ/bG do UBND huyện C cấp cho Hộ ông L, bà K nên bị đơn ký kết thực hiện giao dịch là không đúng chủ thể ký kết. Nhưng theo quy định khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, thì ông L, bà K có tên trên giấy chứng nhận nên có quyền ký kết thực hiện giao dịch nên không bị vô hiệu. Đồng thời, quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp, không có nêu cấm giao dịch cọc nên việc bị đơn giao dịch là không vi phạm điều cấm của luật nên cũng không vô hiệu.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn: công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 giữa ông L, bà K với ông T và lỗi không thực hiện được hợp đồng không phải phía bị đơn nên không có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc. Xem xét lại tư cách đương sự của bà M vì không là chủ thể trực tiếp giao dịch.

Ngoài ra, sau khi nhận cọc từ ông T đưa bị đơn đã giao cho ông Măng để đặt cọc mua đất và theo hợp đồng với ông Măng do vi phạm thời gian thực hiện hợp đồng nên đã mất tiền cọc.

Ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K có ý kiến: thống nhất với ý kiến của người đại diện ủy quyền.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Phước T đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt lần thứ 2 là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ pháp luật tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M đối với ông L, bà K về việc yêu cầu trả 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng; bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; ông L, bà K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Phùng Thị Tuyết M và bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Phước T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Thị Tuyết M và bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Giữa bà Phùng Thị Tuyết M với ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K đều thừa nhận có xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 với nhau nhằm đảm bảo cho việc sang nhượng 02 diện tích đất nông nghiệp gồm: diện tích 6.304m² giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 02089 QSDĐ/bG được UBND huyện C cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn L, Ngô Thị K ngày 25/12/2003; diện tích 5.010m² giấy chứng

nhận QSDĐ số H.02801/bG, được UBND huyện Cáp cho ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K ngày 21/8/2008. Giá hai bên thỏa thuận là 3.300.000.000đ (ba tỷ, ba trăm triệu đồng), tọa lạc ấp Phú An 2, xã Bình Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và phía ông L, bà K có nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng từ phía bà M.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02089 QSDĐ/bG diện tích 6.304m² được UBND huyện Cáp ngày 25/12/2003 thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn L, Ngô Thị K. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm ông L, bà K thừa nhận có thể chấp 01 trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay vốn ngân hàng (thời gian lâu, ông bà không nhớ đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào). Ông bà cũng xác nhận gia đình ông bà có 01 người con đang sinh sống tại nước ngoài. Cả hai phần diện tích đất này, ông bà đã thực hiện thủ tục cấp đổi thành 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02089 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 14/6/2018, thửa đất số 681, tờ bản đồ số 81, tổng diện tích đất trồng lúa là 11.373m² mang tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K. Như vậy, ngay thời điểm khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 thì 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ thuộc quyền quản lý sử dụng chung của hộ gia đình ông bà mà ông bà thực hiện giao kết là không đúng chủ thể được quyền ký kết; còn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại đang thế chấp ngân hàng để đảm bảo hợp đồng tín dụng mà chưa được bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Châu Thành đồng ý (ông L, bà K xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm). Tài sản đang thế chấp để đảm bảo hợp đồng tín dụng mà ông bà giao dịch đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp là vi phạm pháp luật quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 và khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì Hợp đồng đặt cọc giữa bà M với ông L và bà K không có hiệu lực pháp luật do không đúng chủ thể ký kết (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ); đối tượng của Hợp đồng không đúng quy định pháp luật (tài sản thế chấp Ngân hàng để đảm bảo hợp đồng tín dụng). Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 giữa bà Phùng Thị Tuyết M và ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K vô hiệu, không làm phát sinh thay đổi chấm dứt nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và buộc ông L và bà K phải liên đới trả cho bà M số tiền nhận cọc là 200.00.000đ (hai trăm triệu đồng) là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Về việc xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Theo lời trình bày các đương sự thì nguyên đơn bà Phùng Thị Tuyết M là người soạn thảo hợp đồng đặt cọc, nhưng lại không ấn định thời hạn để kết thúc hợp đồng; Căn cứ khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự “*đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền...trong một thời hạn để đảm bảo...*”. Mặc dù, luật không quy định cụ thể “*một thời hạn*” là bao lâu, do đó các bên tham gia giao dịch được tự do xác

định thời hạn. Đối chiếu hợp đồng đặt cọc hai bên xác lập ngày 26/11/2017 không ấn định thời hạn để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nếu không xác định thời hạn các bên bị ràng buộc với nhau vĩnh viễn bởi giao dịch đặt cọc là không phù hợp với thực tế và không đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, nguyên đơn bà Phùng Thị Tuyết M không tìm hiểu tính hợp pháp về các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc; Và từ khi hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc cho đến khi ông L, bà K thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bên thứ ba và ngay khi nguyên đơn thực hiện thủ tục khởi kiện bị đơn tại Tòa án thì nguyên đơn hoàn toàn không có chứng cứ gì chứng minh có yêu cầu phía ông L, bà K thực hiện nghĩa vụ vào một khoảng thời hạn và thông báo cho bên ông L, bà K biết trước một thời gian hợp lý theo quy định tại khoản 3 Điều 278 Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với ông L và bà K tuy có thực hiện nghĩa vụ này thể hiện qua sự việc được trình báo tại Văn phòng ấp 2, xã B, huyện C, An Giang, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, cũng như phúc thẩm, ông L và bà K cũng như người đại diện ủy quyền xác nhận có biết hợp đồng đặt cọc không ấn định thời hạn; 01 quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình chưa có sự đồng ý hoặc ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình và có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo hợp đồng tín dụng, nhưng ông bà vẫn đưa tài sản tham gia giao dịch mà không báo cho Ngân hàng là bên nhận thế chấp biết, cũng như không nói cho phía nguyên đơn biết tình trạng 02 quyền sử dụng đất tham gia giao dịch – ông bà vẫn thực hiện việc giao kết và nhận tiền cọc để chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn xác định có một phần lỗi nên ông bà tự nguyện hoàn trả 1/2 số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn. Do đó, trong giao dịch này các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu nên thiệt hại xảy ra các bên phải tự gánh chịu, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ.

Nay nguyên đơn bà M kháng cáo yêu cầu phạt cọc, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh phía bị đơn ông L, bà K đã từ chối giao kết hợp đồng khi bà M có yêu cầu ra công chứng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà M trình bày tại phiên tòa hôm nay.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L, bà K yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M và tại giai đoạn phúc thẩm người đại diện ủy quyền bị đơn có cung cấp bản photo Giấy biên nhận ngày 30/11/2017 thể hiện ông bà sau khi nhận số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M ngày 26/11/2017, ông bà đã đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác – nền nhà ở tại Khu Sao M, phường Bình Khánh, Tp.Long Xuyên cho ông Nguyễn Quốc M1 và do bà M chậm trễ việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hết thời hạn 01 tháng, ông bà không có tiền nên đã mất tiền cọc 200.000.000 đồng. Xét thấy, tuy đây là chứng cứ mới cung cấp nhưng thể hiện ông bà có phát sinh quan hệ giao dịch dân sự khác, không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong vụ án, nên không phải là chứng cứ để xem xét trong vụ án này.

Về ý kiến cho rằng mọi giao dịch trực tiếp với ông T, không phải bà M nên yêu cầu xem xét tư cách khởi kiện của bà M khi chưa có ý kiến của ông T: Hội đồng xét xử xét thấy, trong giai đoạn sơ thẩm, ông T đã có lời trình bày rõ ông chỉ là người giới thiệu bà M nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà K và là người quen nên bà M nhờ ông đưa hợp đồng đặt cọc soạn sẵn và giao giúp tiền cọc. Điều này phù hợp hoàn toàn trình bày của bà M, cũng như ông L, bà K là có gặp bà M lần đầu tiên khi ông T dắt xem đất và khi ký hợp đồng ông bà cũng biết người đứng tên là bà M, ông T là người làm chứng. Do đó, nay phía bị đơn cho rằng giao dịch ký kết với ông T, chứ không phải bà M là không có cơ sở chấp nhận.

Về việc bị đơn cho rằng căn cứ khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, thì ông L, bà K có tên trên giấy chứng nhận nên có quyền ký kết thực hiện giao dịch nên không bị vô hiệu. Theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì “Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên”. Mặt khác, cũng theo quy định tại khoản 5 Điều 14 của Thông tư số 02/2015/TT- BTNMT ngày 27/01/2015 quy định chi tiết một số điều Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì “Người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật”. Như vậy, pháp luật bắt buộc phải có văn bản đồng ý chuyển nhượng của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất và phải được công chứng hoặc chứng thực.

Việc cho rằng quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp, không có nêu cấm giao dịch cọc nên việc bị đơn giao dịch không vi phạm. Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 giữa các bên đã thể hiện rõ: Hợp đồng đặt cọc (V/v Mua bán nhà, đất) và hợp đồng này mục đích” Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán đất thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bên B giao bán cho bên A tại ấp Phú An 2, xã Bình Hòa, Châu Thành, AG với diện tích là 5.010m², 6.304m² giá bán là 3.3 tỷ. Cho thấy bị đơn giao kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là đã vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 về nghĩa vụ của bên thế chấp.

Như đã nhận định trên do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cấp sơ thẩm buộc ông bà là vợ chồng phải liên đới hoàn trả lại cho bà M số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật, việc ông bà kháng cáo không chấp nhận trả lại tiền cọc là không có cơ sở để chấp nhận

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, ông L và bà K.

Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa đề nghị: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như Hội đồng xét xử đã phân tích trên là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm do ông L bà K có nộp đơn đề ngày 14/3/2022 xin miễn, giảm án phí do người cao tuổi. Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 14 Nghị quyết 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: bị đơn ông L và bà K thuộc trường hợp người cao tuổi miễn nộp tiền án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông L và bà K.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, trong vụ án này quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tuy có nhận định căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 để đánh giá chứng cứ, nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm không căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 là có thiếu sót.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà M phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; riêng ông L, bà K là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phùng Thị Tuyết M về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị K phải liên đới trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị K về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý hoàn trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà Phùng Thị Tuyết M.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 144, 47, 227, 228, 267, 271, 272, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 131, Điều 288, khoản 8 Điều 320, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2017 giữa bà Phùng Thị Tuyết M với ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K vô hiệu;

Ông Nguyễn Văn L, Ngô Thị K phải liên đới trả cho bà Phùng Thị Tuyết M số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng);

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Tuyết M về việc phạt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đối với ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị K.

2. Về án phí:

2.1 Án phí sơ thẩm:

Bà Phùng Thị Tuyết M phải chịu phải số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014183 ngày 03/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

Ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Án phí phúc thẩm:

Bà Phùng Thị Tuyết M phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002698 ngày 31/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

Ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị K được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị K mỗi người số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002687 và 0002688 cùng ngày 24/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

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.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA-DS huyện C;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

