

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 70/2020/DS-PT
Ngày: 12 – 8 – 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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trà.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoài Thanh

Ông Lê Xuân Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:
Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2020/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Thị K; cư trú tại: 433 N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phan Quang H; cư trú tại: 24 Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Theo Giấy ủy quyền 10/6/2019) (có mặt).

- Bị đơn: Anh Lương Thành A; cư trú tại: 93 N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Chị Nguyễn Vũ Phương Th; cư trú tại: 93 N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

2) Anh Trần Cao Th1; cư trú tại: Tổ 17, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

3) Chị Nguyễn Thị H1 (vắng mặt – có đơn đề nghị Tòa xét xử vắng mặt)

4) Anh Dương Phước Tr (vắng mặt – có đơn đề nghị Tòa xét xử vắng

mặt)

Cùng cư trú tại: 56A, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Anh Lương Thành A - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Trần Thị K do anh Phan Quang H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 31/12/2018 giữa chị K và anh Lương Thành A thỏa thuận mua bán chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số lô 43B, khu ĐC 04, địa chỉ: Khu tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hưng Thịnh, phường G, thành phố Q, có diện tích 40m², với giá 3.050.000.000đồng. Anh A có đưa cho chị K xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đứng tên anh Trần Cao Th1 và anh Th1 chuyển nhượng nhà, đất trên cho anh A theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2018 đã được công chứng, chứng thực nhưng anh A chưa hoàn thành thủ tục sang tên theo quy định.

Ngày 01/01/2019 chị K đã đặt cọc cho anh A 200.000.000 đồng (có viết giấy đặt cọc), hai bên thỏa thuận: Anh A sẽ hỗ trợ cho chị K vay tiền ngân hàng để mua nhà. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày đặt cọc, chậm nhất đến hết ngày 21/01/2019 hai bên cùng ra công chứng. Sau khi đặt cọc được một tuần thì anh A thông báo cho chị K biết là do chị K bị nợ xấu nên ngân hàng không cho vay. Chị K đã gọi điện thoại nói rõ với anh A rằng hai bên đã thỏa thuận anh A có trách nhiệm hỗ trợ chị K vay tiền ngân hàng thì chị K mới có tiền để mua nhà, nhưng chị K không vay được tiền nên chị không có tiền mua nhà và yêu cầu anh A phải trả lại tiền đặt cọc cho chị nhưng anh A không đồng ý. Về việc này chị K hoàn toàn không biết chị bị nợ xấu. Do đó chị K không có lỗi trong việc này.

Nay chị K yêu cầu anh Lương Thành A phải trả cho chị 200.000.000đồng tiền đặt cọc, chị không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn anh Lương Thành A trình bày:

Ngày 01/01/2019 giữa anh với chị K có thỏa thuận với nhau về việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất tại lô 43B, khu ĐC 04, khu tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hưng Thịnh, phường G, thành phố Q, với giá 3.050.000.000đồng. Anh có nhận của chị K 200.000.000đồng tiền đặt cọc (có viết giấy đặt cọc). Hai bên thỏa thuận thời gian ra công chứng là ngày 21/01/2019 và anh sẽ hỗ trợ cho chị K vay tiền ngân hàng để mua nhà. Sau khi nhận tiền đặt cọc anh đã tìm nhiều ngân hàng để hỗ trợ cho chị K vay nhưng do chị K bị nợ xấu nên ngân hàng không cho chị K vay tiền. Đến ngày 21/01/2019 chị K không ra công chứng như theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và cũng không có thông báo cho bên bán biết cho nên chị K đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 05/3/2019 anh đã bán nhà và đất trên cho chị Nguyễn Thị H1.

Nay chị K yêu cầu anh phải trả 200.000.000đồng tiền đặt cọc thì anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Vũ Phương Th trình bày: Chị là vợ của anh A. Chị thông nhất như lời khai và yêu cầu của anh A. Chị không trình bày gì thêm.

- Anh Trần Cao Th1 trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất tại lô 43B, khu ĐC 04, khu tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hưng Thịnh, phường G, thành phố Q có diện tích 40m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS 01407 ngày 11/12/2017 đứng tên Trần Cao Th1 là tài sản hợp pháp của anh.

Ngày 22/10/2018 giữa anh và anh Lương Thành A thỏa thuận với nhau về việc anh chuyển nhượng nhà, đất trên cho anh Lương Thành A với giá 2.850.000.000đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000đồng và hợp đồng mua bán chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực, anh đã nhận đủ tiền và đã giao nhà cho anh A. Còn thủ tục sang tên hai bên thỏa thuận giao cho anh A thực hiện nhưng anh A không làm thủ tục sang tên theo quy định. Việc anh A bán nhà cho chị Trần Thị K như thế nào thì anh không biết.

Ngày 05/3/2019 anh A có nhờ anh ra Công chứng để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sổ công chứng 5535 ngày 22/10/2018 giữa anh với anh A. Sau đó cùng ngày anh A cũng nhờ anh ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho chị Nguyễn Thị H1, còn giá chuyển nhượng thực tế như thế nào thì anh không biết, nhưng trong hợp đồng thì ghi giá chuyển nhượng 100.000.000đồng và hợp đồng đã được công chứng chứng thực. Thủ tục sang tên như thế nào thì anh cũng không biết. Việc chị K kiện anh A về tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì do Tòa án quyết định anh không có ý kiến gì.

- Chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Ngày 26/01/2019 chị và anh Lương Thành A có thỏa thuận với nhau về việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất tại lô 43B, khu ĐC 04, khu tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hưng Thịnh, phường G, thành phố Q, có diện tích 40m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS 01407 ngày 11/12/2017 đứng tên Trần Cao Th1 với giá 2.950.000.000đồng. Chị đã đặt cọc cho anh A 200.000.000đồng (có viết giấy đặt cọc). Hẹn đến ngày 05/3/2019 ra công chứng để hoàn tất thủ tục mua bán chuyển nhượng và chị giao đủ số tiền còn lại 2.750.000.000đồng. Hợp đồng đã được công chứng chứng thực ngày 05/3/2019 chỉ ghi giá chuyển nhượng 100.000.000đồng. Thực tế nhà, đất đứng tên Trần Cao Th1. Anh Th1 chuyển nhượng cho anh A nhưng anh A chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau đó anh A là người đứng ra giao dịch với chị tại Phòng công chứng nhưng anh Th1 lại là người ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với chị. Còn tiền chị giao cho anh A. Việc anh Th1 chuyển nhượng cho anh A và hủy hợp đồng chuyển nhượng với anh A như thế nào chị không rõ. Sau khi công chứng hợp đồng mua bán chuyển nhượng xong chị đã làm thủ tục sang tên theo quy định và hiện nay nhà và đất trên chị đã bán cho người khác.

Việc chị K kiện anh A về tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì chị không biết nên chị không có ý kiến gì.

- Anh Dương Phước Tr, Tòa đã tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã xử:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019 giữa chị Trần Thị K và anh Lương Thành A để mua nhà, đất tại thửa đất số lô 43B, khu DC 04, địa chỉ: Khu tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hưng Thịnh, phường G, thành phố Q vô hiệu.

Buộc anh Lương Thành A có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị K 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 06/5/2020, bị đơn anh Lương Thành A kháng cáo không đồng ý toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Không chấp nhận kháng cáo của anh Lương Thành A, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn anh Lương Thành A kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo của anh A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Nhà, đất tại thửa đất số lô 43B, khu DC 04, địa chỉ: Khu tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hưng Thịnh, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định do anh A chuyển nhượng cho chị K là tài sản hợp pháp của anh Trần Cao Th1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS01407 ngày 11/12/2017 đứng tên Trần Cao Th1. Ngày 22/10/2018 anh Th1 chuyển nhượng nhà, đất nói trên cho anh A và hợp đồng đã được công chứng, chứng thực nhưng anh A chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Ngày 05/3/2019 anh Trần Cao Th1 lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2018 đối với anh Lương Thành A và cùng ngày anh Th1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị Nguyễn Thị H1. Như vậy, theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai thì anh A không đủ điều kiện để thực hiện việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho chị K. Mặt khác, anh A và chị K thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc anh A sẽ hỗ trợ cho chị K vay tiền ngân hàng để mua nhà nhưng anh A cũng không hỗ trợ được cho chị K vay tiền để mua nhà nên theo quy định tại Điều 122, 123 của BLDS năm 2015 hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019 giữa chị Trần Thị K và anh Lương Thanh A bị vô hiệu.

[1. 2] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của BLDS năm 2015 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên anh A phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị K 200.000.000 đồng.

[1. 3] Xét về lỗi thì nhà, đất tại thửa đất số lô 43B, khu ĐC 04, địa chỉ: Khu tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hưng Thịnh, phường G, thành phố Q là tài sản hợp pháp của anh Trần Cao Th1 mà anh A chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật nên anh A chưa có quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất nói trên. Chị K thừa nhận là biết nhà, đất trên không phải là tài sản hợp pháp của anh A, mà là tài sản hợp pháp của anh Th1 nhưng chị K vẫn mua bán với anh A là không phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai, hai bên đều có lỗi như nhau.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 anh Lương Thành A phải chịu. Chị Trần Thị K không phải chịu.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 anh Lương Thành A phải chịu 300.000 đồng.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 188 của Luật Đất đai, Điều 122, 123, 131 và 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Lương Thành A, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019 giữa chị Trần Thị K và anh Lương Thành A để mua nhà, đất tại thửa đất số lô 43B, khu ĐC 04, địa chỉ: Khu tái định cư thuộc dự án khu dân cư Hưng Thịnh, phường G, thành phố Q vô hiệu.

Buộc anh Lương Thành A có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị K 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Anh Lương Thành A phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

2.2 Chị Trần Thị K được nhận lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001379 ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lương Thành A phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0008013 ngày 08/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Thanh Trà