

Bản án số: 49/2020/DS-PT

Ngày: 13-5-2020

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: Ông Võ Văn Toàn

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Phạm Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tám – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020 tại Hội trường 6, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2020/QĐ-PT ngày 04/3/2020, thông báo về việc tạm dừng phiên tòa xét xử phúc thẩm số 137/2020/TB-TA ngày 12/3/2020 và thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 306/2020/TB-TA ngày 28/4/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

2. Bị đơn:

Ông H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: tổ 9, ấp 9, xã X, huyện C, tỉnh Đ

Bà Th, sinh năm 1975.

Địa chỉ: tổ 6, xã C, huyện L, tỉnh Đ

Nơi cư trú hiện nay: tổ 9, ấp 9, xã X, huyện C, tỉnh Đ

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

+ Bà Đ, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

+ Bà L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số 129, Thành phố H

4. Người làm chứng: Ông V, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện L, tỉnh Đ

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông T.

6. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(ông T, ông H, bà Th, bà Đ, bà L, ông V có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ trình bày:

Vào ngày 12/5/2019, ông và vợ chồng ông H và bà Th có ký hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc, nội dung thỏa thuận của hợp đồng như sau: ông H, bà Th chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 6.139,9m² và diện tích 2.617m² thuộc thửa đất số 14 và 11, tờ bản đồ 57, tại ấp 9, xã X, huyện C với giá 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Hình thức thanh toán chia làm 03 lần vào các ngày như sau:

Lần 1: Vào ngày 12/5/2019 với số tiền là 400.000.000 đồng (lần giao tiền này xem là tiền đặt cọc);

Lần 2: Vào ngày 18/5/2019 với số tiền là 800.000.000 đồng.

Lần 3: vào ngày 12/6/2019, với số tiền là 2.800.000.000 đồng.

Hợp đồng thỏa thuận bên bán giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua; bên bán đã nhận tiền cọc của bên mua mà không bán thì phải bồi thường cho bên mua gấp 3 lần số tiền đặt cọc, tức là 1.200.000.000 đồng; bên mua đã đặt cọc tiền mà không mua thì phải mất số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Do ông H có vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất trên tại Ngân hàng nên các bên có thỏa thuận việc thanh toán tiền lần 2 tại Ngân hàng để trả tiền cho Ngân hàng và giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi thỏa thuận ông H có nói nếu có tiền thì giao sớm để ông H đỡ tiền lãi tại Ngân hàng. Vì vậy, ngày 14/5/2019, ông gom được tiền nên đã điện thoại cho ông H bàn chuyện giao tiền nhưng điện thoại nhiều lần không được, sau đó ông có điện thoại cho bà Th (vợ ông H) thì bà Th trả lời ông H đi cò đất, có gì ngày mai trả lời. Đến ngày 15/5/2019, ông lại điện thoại cho ông H, bà Th nhưng ông H, bà Th không bắt máy nên ông có nhờ ông Hoàng Văn M là

người đã môi giới cho ông chuyển nhượng thửa đất trên điện thoại cho ông H cũng không được. Do đó, ông đến Ủy ban nhân dân xã X nhờ người tên Ph (Công an xã X) điện thoại cho ông H thì ông H bắt máy và nói không đồng ý vào xã làm việc mà phải ra Ngân hàng. Sau đó, các bên có đến Ngân hàng T- chi nhánh L thì ông H lại nói không có tiền trả Ngân hàng vì số tiền 400.000.000 đồng mà ông đặt cọc, ông H đã đem đi đặt cọc mua đất chỗ khác nên nếu bây giờ ông giao 800.000.000 đồng thì sẽ không đủ số tiền ông H vay tại Ngân hàng (ông H vay 1.200.000.000 đồng) nên sẽ không thể rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, nếu muốn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hôm nay (ngày 15/5/2019) thì phải đưa ông H thêm 500.000.000 đồng mới đủ tiền trả nợ cho Ngân hàng, tức là phải đưa 1.300.000.000 đồng thay vì 800.000.000 đồng như thỏa thuận giao vào ngày 18/5/2019, ông không đồng ý. Vì vậy, ông H đề nghị đến thứ 2 là ngày 20/5/2019 sẽ đem tiền đến Ngân hàng để trả. Do ngày 20/5/2019 ông bận việc nên có đề nghị với ông H chuyển qua ngày 17/5/2019 nhưng ông H không đồng ý. Hai bên không thống nhất được ngày nên cả hai ra về. Đến sáng ngày 17/5/2019, ông đến Ngân hàng T- chi nhánh L đợi ông H đến 10 giờ nhưng ông H không đến. Buổi chiều cùng ngày, ông đến Ủy ban nhân dân xã X gặp ông là cán bộ tư pháp trình bày sự việc và ông Khâm có ghi nhận sự việc trên trong sổ tiếp dân.

Ngày 12/6/2019, ông Kh (tư pháp xã X) có điện thoại cho ông nói ông H đang ở xã X và hỏi ông có tiếp tục hợp đồng mua đất của ông H không, ông trả lời là không tiếp tục hợp đồng mua bán nữa vì ông H không làm đúng hợp đồng.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, vợ chồng ông T, bà Đẹp yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc giữa các bên ngày 12/5/2019, yêu cầu ông H, bà Th trả cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000 đồng và phải bồi thường cho ông số tiền 400.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông chỉ yêu cầu ông H, bà Th trả cho vợ chồng ông số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường.

+ Theo án sơ thẩm, bị đơn ông H, bà T trình bày:

Ngày 12/5/2019, vợ chồng ông có đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 8.757,7m² thuộc các thửa đất số 11, 14, tờ bản đồ số 57, tại xã X, huyện C với giá 4.000.000.000 đồng. Ông có thông báo cho ông T biết là các quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng T- chi nhánh L để vay số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng ông T vẫn đồng ý chuyển nhượng. Các bên thống nhất thỏa thuận việc thanh toán như sau:

+ Ngày 12/5/2019, vợ chồng ông đã nhận số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

+ Ngày 18/5/2019, ông T sẽ giao tiếp số tiền 800.000.000 đồng tại Ngân hàng Techcombank chi nhánh Long Thành để tiến hành giải chấp quyền sử dụng đất.

+ Ngày 12/6/2019 sẽ giao số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2019, ông Ph Công an viên xã X có điện thoại nói ông lên Ủy ban nhân dân xã để làm việc vì có nhiều người đang ở trên xã nói ông liên quan đến việc mua bán đất. Ông nói là việc thỏa thuận giao tiền giữa ông và ông T là tại Ngân hàng chứ không phải tại xã nên cứ ra Ngân hàng giải quyết. Sau đó, các bên có đến Ngân hàng T- chi nhánh L. Lúc này ông có nói với ông T do ngày 15/5/2019 sớm hơn thỏa thuận trong hợp đồng nên tiền ông T đặt cọc ông đã đi đặt cọc mua đất chỗ khác, vì vậy chưa có tiền để trả đủ cho Ngân hàng. Nếu ông T muốn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hôm nay (ngày 15/5/2019) thì phải đưa ông thêm 500.000.000 đồng mới đủ tiền trả nợ cho Ngân hàng, tức là phải đưa 1.300.000.000 đồng thay vì 800.000.000 đồng như thỏa thuận giao tiền vào ngày 18/5/2019. Nếu không đồng ý thì các bên cứ theo thỏa thuận là vào ngày 18/5/2019 thì ông mới có số tiền 400.000.000 đồng + 800.000.000 đồng ông T đưa để trả nợ Ngân hàng.

Do ngày 18/5/2019 rơi vào ngày thứ 7, Ngân hàng không làm thủ tục giải chấp nên ông có đề nghị ông T chuyển sang ngày 20/5/2019. Mới đầu ông T không đồng ý mà đề nghị giao tiền vào ngày 17/5/2019. Khi ông nói đến ngày 20/5/2019 ông mới gom được tiền thì ông T đồng ý đúng 8 giờ ngày 20/5/2019 sẽ đến Ngân hàng giao tiền. Sáng ngày 20/5/2019, ông có đến Ngân hàng và nhờ anh V là nhân viên tín dụng của Ngân hàng T- chi nhánh L điện thoại hỏi ông T có đến Ngân hàng để giao tiền không, ông Vinh có điện thoại cho bà L (là người đi chuyển nhượng đất cùng với ông T) thì bà L báo đang ở Hà Nội và không tiến hành giao dịch với ông H nữa.

Ngày 22/5/2019, ông nhận được thư của ông T về việc khởi kiện ông ra tòa. Ngày 12/6/2019 là ngày thỏa thuận giao tiền lần cuối, ông vẫn đến Ngân hàng và nhờ ông Vinh điện thoại cho ông T, bà L hỏi có tiếp tục giao tiền để tiếp tục thực hiện việc mua bán đất không, thì ông T, bà L báo là không tiếp tục giao dịch. Sau đó ông đến Ủy ban nhân dân xã X nhờ ông Khâm (cán bộ tư pháp) điện thoại cho ông T và ông T cũng trả lời với ông Khâm là không tiếp tục hợp đồng mua bán đất với ông H.

Do phía ông T vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng, không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã cam kết nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc giữa các bên ngày 12/5/2019 thì vợ chồng ông đồng ý, còn đối với yêu cầu buộc ông trả lại số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng ông không đồng ý.

+ Theo án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày:

Bà và ông T đã góp tiền vào để mua diện tích đất của ông H và bà T, khi đi giao dịch giữa các bên đều có bà tham gia, tuy nhiên trong hợp đồng bà để ông T đứng tên, hiện ông T đang khởi kiện tranh chấp với ông H, bà Th, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông T. Đối với việc góp tiền giữa bà và ông T thì giữa bà và ông T sẽ tự thương lượng với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Bà xác định, ngày 12/6/2019, phía Ngân hàng T- chi nhánh L có gọi điện thoại cho bà hỏi có tiền hành giao tiền để rút giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất không và bà có trả lời không tiếp tục hợp đồng nữa, còn ngày 20/5/2019 Ngân hàng không gọi cho bà.

+ *Người làm chứng ông Hoàng Văn Minh trình bày:* Ông có quen biết với nguyên đơn ông T, bà Đẹp và ông là người có diện tích đất gần với đất của ông H nên đã giới thiệu cho ông T chuyển nhượng đất của ông H. Ông là người đi cùng với ông T ngày 15/5/2019 đến UBND xã Xuân Tây, ông có liên lạc bằng điện thoại với ông H nhưng ông H không trả lời, sau đó ông có nhờ Công an xã điện thoại cho ông H thì ông H không đồng ý vào xã làm việc mà đề nghị ra Ngân hàng T- chi nhánh L, khi các bên ra Ngân hàng thì ông H không có tiền để trả đủ cho Ngân hàng vì số tiền đặt cọc ông H đi mua đất chỗ khác, ông H có đề nghị ông T đưa thêm 500.000.000 đồng để trả Ngân hàng nhưng ông T không đồng ý, sau đó các bên không thương lượng được với nhau và ra về.

+ *Người làm chứng ông V trình bày:* Ông là nhân viên Ngân hàng T- chi nhánh L, ngày 15/5/2019, ông T, bà Đẹp, bà L, ông H, bà Th và ông Minh có ra Ngân hàng chỗ ông làm việc, các bên có cãi nhau gây ồn ào nên ông đã mời vào phòng làm việc. Nội dung là ông T đề nghị giao số tiền 800.000.000 đồng cho ông H để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng, nhưng do số tiền ông H vay tại Ngân hàng là 1.200.000.000 đồng nên số tiền trên không đủ. Ông H có đề nghị ông T trả thêm 500.000.000 đồng để đủ số tiền trả cho Ngân hàng nhưng ông T không đồng ý. Sau đó ông có xem trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên ghi lần giao tiền lần 2 vào ngày 18/5/2019 là ngày thứ bảy mà ngày đó Ngân hàng không tiến hành giải chấp nên ông có đề nghị các bên dời sang thứ hai. Sau đó giữa các bên thương lượng như thế nào ông không rõ nhưng ngày 20/5/2019 ông H có lên Ngân hàng và đề nghị ông điện thoại dùm cho ông T, bà L hỏi có ra Ngân hàng để trả tiền và làm thủ tục rút giấy chứng nhận đất không, thì ông T trả lời không tiến hành giao dịch nữa và bà L cũng trả lời đang ở Hà Nội và không tiến hành giao dịch với ông H. Đến ngày 12/6/2019, ông H lại lên Ngân hàng và tiếp tục đề nghị ông gọi cho bà L, ông cũng gọi cho bà L thì bà L trả lời không giao dịch nữa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T: về việc hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả tiền đặt cọc.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 12/11/2019, nguyên đơn ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 27/11/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ký quyết định số 362/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên yêu cầu kháng nghị, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn làm đơn kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét.

- Về đường lối giải quyết:

Giữa nguyên đơn và bị đơn khai thống nhất, ngày 12/5/2019 nguyên đơn có chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất 8.757,7m² thuộc các thửa đất số 11, 14, tờ bản đồ số 57, tại xã X, huyện C với giá 4.000.000.000 đồng. Bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết là các quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng T- chi nhánh L để vay số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng và các bên thống nhất thỏa thuận việc thanh toán như sau:

Lần 1: Vào ngày 12/5/2019 với số tiền là 400.000.000 đồng (lần giao tiền này xem là tiền đặt cọc);

Lần 2: Vào ngày 18/5/2019 với số tiền là 800.000.000 đồng.

Lần 3: Vào ngày 12/6/2019, với số tiền là 2.800.000.000 đồng.

Do các bên thỏa thuận thanh toán tiền lần 2 vào ngày 18/5/2019 là ngày thứ bảy Ngân hàng không giải chấp tài sản và các bên không thỏa thuận lại được với nhau ngày thanh toán tiền lần 2 nên nguyên nhân không thực hiện được việc thanh toán tiền lần 2 là do khách quan.

Mặt khác hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc ngày 12/5/2019 ký kết giữa ông T với ông H, bà Th là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm theo quy định tại Điều 123, khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự. Do đó cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng nghị

của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai; sửa bản án sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo và kháng nghị: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông T và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai làm trong thời hạn luật định và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đẹp yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc ngày 12/5/2019 được ký kết giữa ông T với ông H, bà Th và yêu cầu bị đơn ông H, bà Th trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000 đồng. Về phía bị đơn, ông H, bà Th đồng ý hủy hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc ngày 12/5/2019 nhưng không đồng ý trả số tiền cọc đã nhận.

+ Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, giữa nguyên đơn ông T và bị đơn ông H, bà Th khai thống nhất: ngày 12/5/2019 giữa ông T và ông H, bà Th có ký kết hợp đồng mua, bán đất và nhận tiền cọc. Về nội dung, các bên thỏa thuận ông H, bà Th chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 8.757,7m² thuộc các thửa đất số 11, 14, tờ bản đồ số 57 tại xã X, huyện C với giá 4.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán chia làm 03 lần:

Lần 1: Vào ngày 12/5/2019 với số tiền là 400.000.000 đồng (lần giao tiền này là tiền đặt cọc);

Lần 2: Vào ngày 18/5/2019 với số tiền là 800.000.000 đồng.

Lần 3: Vào ngày 12/6/2019, với số tiền là 2.800.000.000 đồng.

Cùng ngày 12/5/2019, ông T đã giao tiền lần 1 với số tiền 400.000.000 đồng cho ông H, bà Th, theo thỏa thuận đây là tiền đặt cọc và số tiền đặt cọc sẽ là số tiền để thực hiện hợp đồng nếu các bên tiến hành giao tiền lần thứ 2. Tuy nhiên, sau đó các bên không tiếp tục thực hiện việc giao tiền lần thứ 2 theo thỏa thuận, do đó hợp đồng các bên đã ký kết chỉ mới ở giai đoạn đặt cọc đã phát sinh tranh chấp.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp hợp đồng trên là do các bên thỏa thuận ngày 18/5/2019 nguyên đơn sẽ giao tiếp tiền lần 2 với số tiền 800.000.000 đồng

cho bị đơn tại Ngân hàng T- chi nhánh L để bị đơn trả nợ Ngân hàng và giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 18/5/2019 là ngày thứ bảy, Ngân hàng không giải chấp nên trước đó ngày 15/5/2019 hai bên gặp nhau tại Ngân hàng, nguyên đơn giao cho bị đơn 800.000.000 đồng nhưng bị đơn yêu cầu nguyên đơn đưa thêm 500.000.000 đồng mới đủ tiền trả Ngân hàng với lý do bị đơn chưa chuẩn bị kịp tiền hoặc hẹn lại ngày 20/5/2019 giao tiền. Phía nguyên đơn không đồng ý và nguyên đơn đề nghị giao tiền vào ngày 17/5/2019 nhưng bị đơn không đồng ý (BL 35- 38). Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng ông Vinh xác định không chứng kiến nên không biết việc các đương sự thỏa thuận lại ngày giao tiền lần 2. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận lại được với nhau ngày giao tiền lần 2, còn theo thỏa thuận của hợp đồng thì ngày giao tiền lần 2 là ngày thứ bảy, do đó nguyên nhân các bên không thực hiện được việc giao tiền lần 2 là do khách quan.

Mặt khác, qua chứng cứ tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện, thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và xác lập hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc ngày 12/5/2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà Th đang thế chấp tại Ngân hàng T- chi nhánh L, các bên đều biết nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng đất và xác lập hợp đồng trong khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm theo quy định tại khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự. Do đó, hợp đồng mua, bán đất và nhận tiền cọc ký kết ngày 12/5/2019 giữa ông T và ông H, bà Th là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao kết hợp đồng, các bên trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khai, thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất và xác lập hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc ngày 12/5/2019, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 11, 14, tờ bản đồ số 57 tại xã X bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng T- chi nhánh L. Nguyên đơn thừa nhận, thời điểm giao kết hợp đồng bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng đất và xác lập hợp đồng, từ đó cho thấy vào thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng T- chi nhánh L nhưng vẫn giao kết dẫn đến hợp đồng vô hiệu như đã nhận định ở trên. Do đó, xét về lỗi là do cả hai bên nhưng các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với việc hùn tiền chuyển nhượng đất giữa bà L với ông T, bà Đẹp, do các đương sự không tranh chấp mà sẽ tự thương lượng thỏa thuận với nhau,

không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, mà sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm nhận định, hợp đồng mua, bán đất và nhận tiền cọc ngày 12/5/2019, ký kết giữa ông T với ông H, bà Th có hiệu lực và xác định lỗi hoàn toàn của ông T nên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là không có cơ sở. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

[4] Về cách tuyên: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc ký kết ngày 12/5/2019 và buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng, bồi thường số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút phần yêu cầu bồi thường 400.000.000 đồng, chỉ còn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng. Phía bị đơn đồng ý hủy hợp đồng nhưng không đồng ý trả tiền cọc đã nhận. Cấp sơ thẩm nhận định việc không tiếp tục giao kết, thực hiện hợp đồng lỗi hoàn toàn là của nguyên đơn nên phải mất tiền cọc. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải tuyên đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bồi thường 400.000.000 đồng mà ông T đã rút yêu cầu, đồng thời tuyên hủy hợp đồng ký kết ngày 12/5/2019 giữa ông T với ông H, bà Th và số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng ông H, bà Th được sở hữu. Việc cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T là thiếu sót và không chính xác nên cần sửa cách tuyên cho phù hợp.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai nên ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 004934 ngày 21/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông H, bà Th phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001666 ngày 12/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, khoản 2 Điều 244, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 123, 131, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng mua, bán đất và nhận tiền cọc ngày 12/5/2019 ký kết giữa ông T với ông H và bà T vô hiệu.

Buộc ông H và bà T liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông T và bà Đ số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông H, bà T bồi thường số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 004934 ngày 21/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Ông H và bà T phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm: Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001666 ngày 12/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Kể từ ngày án có hiệu lực, 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.

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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Cẩm Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Văn Toàn

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Vĩnh Yên

Trần Thanh Phong

Võ Văn Toàn
