

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 191/2020/DS-PT

Ngày: 25 - 6 - 2020

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều.

Ông Nguyễn Song Bình.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Hồng Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 6 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 212/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Thành P, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 10B/8A tổ 15, khu phố X, phường LB, Tp. BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955; Là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền ngày 29/10/2019); (có mặt)

Địa chỉ: Số 41/5 Quốc lộ I, khu phố Z, Phường Y, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp 3, xã SD, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Nơi công tác: Phòng cấp cứu Bệnh viện Q.

Địa chỉ: Số 518 đường NTT, phường W, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số chứng thực 21102, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2019); (có mặt)

Địa chỉ: Số 25/1 đường ĐTN, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

3. Người làm chứng:

3.1. Nguyễn Huỳnh Thúy V, sinh năm 1984; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp LN, xã BD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1983; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 205/10 đường TQD, phường K, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Thành P trình bày:*

Ngày 04/01/2019 ông có biết căn nhà trên phần đất thuộc thửa số 462, tờ bản đồ số 21, địa chỉ ấp 1, xã TA, thành phố M, Tiền Giang thông qua người môi giới là cô V dẫn ông tới gặp ông C. Ông và ông C thống nhất việc mua bán nhà đất trên với giá là 500.000.000 đồng. Sau khi xem sổ chủ quyền nhà đất ông phát hiện nhà ông C chưa có lên thổ cư, nên ông có hỏi ông C và yêu cầu ông C lên thổ cư nhưng ông C không đồng ý và nói chỉ cần đóng 200.000 đồng/m². Ông và ông C có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng vì tin tưởng ông C là bác sỹ. Sau đó, ông đến hỏi địa chính xã TA về việc lên thổ cư thì được biết thửa đất thuộc diện quy hoạch nên không lên thổ cư được. Nay ông yêu cầu ông C trả lại tiền cọc chuyển nhượng nhà đất tọa lại tại ấp 1, xã TA, thành phố M số tiền 80.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 04/01/2019. Lý do ông yêu cầu vì nhà và đất ông nhận chuyển nhượng của ông C nằm trong khu quy hoạch đô thị. Chứng cứ là có người làm chứng là chị Nguyễn Huỳnh Thúy V và anh T1.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông S trình bày:*

Vào lúc 8 giờ ngày 4/1/2019 cô V là môi giới có dẫn ông P tới gặp ông C. Ông C có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P xem. Ông P có đi xem nhà và hỏi giá. Sau đó ông P về, đến trưa ông P điện thoại nói đất chưa có thổ cư thì ông C nói vì chưa có thổ cư nên mới bán giá 500.000.000 đồng. Ông P có hỏi nếu lên thổ cư thì giá bao nhiêu. Ông C có nói ông P liên hệ với địa chính để hỏi nhưng nếu khéo quan hệ thì giá cả sẽ khác. Sau đó ông P đồng ý mua nhà đất nói trên giá 500.000.000 đồng. Các bên hẹn nhau ra quán cà phê gần cầu Rạch Miếu ký hợp đồng đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng, hạn chót hoàn tất thủ tục là ngày 30/01/2019. Ông C thống nhất có nhận của ông P số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng.

Sau đó ngày 14/01/2019, ông P có gọi cho ông C báo là không nhập hộ khẩu về Tiền Giang được nên không mua nhà đất nói trên nữa. Ông C có nói với ông P về nội dung cũng như hậu quả được ghi trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 17/1/2019, ông P gọi điện xin dời lại ngày giao tiền vì chưa làm thủ tục vay ngân hàng được, xin trả dần trong 3 tháng, yêu cầu ông C đưa giấy đỏ để ông P làm thủ tục sang tên nhưng ông C không đồng ý. Thì sau đó ông P nhiều lần gọi

điện đến cơ quan công tác của ông C làm ảnh hưởng đến việc ông tác của ông C. Ông C đã làm đúng theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc nên ông C không đồng ý yêu cầu của ông P.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông C trả lại cho ông P số tiền 80.000.000 đồng, vì nhà đất của ông C nằm trong qui hoạch thuộc trường hợp không được chuyển nhượng nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Đại diện bị đơn giữ nguyên ý kiến, không đồng ý yêu cầu của ông Phước.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 118 Luật nhà ở; 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.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thành P.

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Thành P số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông P có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông C chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu 4.000.000 đồng.

- Hoàn lại cho ông Ngô Thành P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai số 0013713 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 02 tháng 12 năm 2019, bị đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của anh C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả lại cho ông P 80.000.000 đồng.

Đại diện ủy quyền của ông P không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh C, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là có cơ sở. Vì các bên thỏa thuận thực hiện hợp đồng vi phạm Điều 118 Luật Nhà ở, nên không thực hiện được hợp đồng. Nhà cất trên toàn bộ phần đất nên không thể thực hiện một phần hợp đồng. Ông C có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt

cọc nên ông C phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho ông P. Ông C kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người làm chứng bà Nguyễn Huỳnh Thúy V và ông Phạm Quốc T1 có đơn xin vắng mặt hợp lệ và đã có lời khai, việc vắng mặt của những người làm chứng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Văn C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 462, tờ bản đồ số 02, diện tích 54m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp 1, xã Trung An, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vào ngày 05/9/2018. Tại mục nhà ở và công trình xây dựng khác không có thể hiện có một căn nhà cấu trúc cột bê tông, vách tường, mái tole, có khu phụ, lót trần, loại kiên cố C1, diện tích xây dựng 53,5m² (*như hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/6/2019*).

[2.2] Ngày 04/01/2019, ông P và ông C ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất tại số 462, ấp 1, xã TA, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, hai bên thống nhất đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng để đảm bảo và thỏa thuận đến ngày 30/01/2020 khi tới công chứng làm thủ tục mua bán thì ông P sẽ giao cho ông C đủ số tiền còn lại. Hai bên thỏa thuận thống nhất nếu ông C cố tình vi phạm hợp đồng thì phải trả lại 02 lần số tiền cọc và ngược lại, nếu ông P cố tình vi phạm hợp đồng thì mất cọc. Ông C xác nhận là đã nhận số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng bằng hình thức ông P chuyển khoản.

[2.3] Xét thấy, ông P ký kết hợp đồng đặt cọc với ông C để đảm bảo giao dịch mua bán nhà và đất tại thửa 462, mục đích chuyển hộ khẩu về để ở. Trong khi chưa có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật là chưa đủ điều kiện giao dịch mua bán nhà ở theo quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Theo khoản 2 Điều 501 Bộ luật Dân sự thì Bên bán (ông C) phải có nghĩa vụ cung cấp thông tin về thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo Luật Đất đai. Phía ông P có hỏi ông C về việc chuyển mục đích sử dụng ông C có nói chuyển lên thổ cư 200.000 đồng/m². Có người làm chứng, bà Nguyễn Huỳnh Thúy V, ông Phạm Quốc T1 chứng kiến nghe ông Phước, ông C trao đổi về việc chuyển mục đích sử dụng từ đất cây lâu năm sang đất thổ cư. Khi đó, ông C cũng không tìm hiểu hỏi thông tin về đất quy hoạch, việc chuyển mục đích mà nêu ra giá trên làm cho ông P tin tưởng nhầm lẫn ký hợp đồng đặt cọc cũng là lỗi của bên ông C.

[2.4] Bản thân Bên mua (ông Phước) biết được nhà chưa có giấy chứng nhận sở hữu và không thể hiện nhà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

chưa rõ có chuyển mục sử dụng hay không, nhưng vẫn tiến hành đặt cọc. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông P không tìm hiểu việc quy hoạch, chuyển mục đích, các giấy tờ theo quy định của pháp luật để đảm bảo đủ điều kiện thực hiện giao dịch mua bán nhà và đất trên, nhưng vẫn tiến hành đặt cọc cũng là lỗi của ông P.

Do cả ông P và ông C đều có lỗi, nhưng ông C có lỗi nhiều hơn, nên ông C chịu thiệt hại 2/3, ông P chịu thiệt hại 1/3. Như vậy, ông C có nghĩa vụ trả lại cho ông P số tiền 53.333.333 đồng tương ứng với lỗi của ông C.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông C, ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, 408, 501 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 118 Luật nhà ở; Luật đất đai 2013

Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Sửa bản án sơ thẩm số: 115/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thành P.

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Thành P số tiền 53.333.333 đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn C phải chịu 2.666.666 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Ngô Thành P có nghĩa vụ nộp 1.333.333 đồng, nhưng được trừ số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0013713 ngày 25/01/2019

của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang, nên được hoàn lại 666.667 đồng.

- Về án phí phúc thẩm:

+ Anh Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Hoàn lại anh C số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000615 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 20 phút, ngày 25/6/2020, có mặt ông Trọn, ông Hoàng Anh.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP. Mỹ Tho;
- Chi cục THADS TP. Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2020-T

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

Lê Thanh Toàn