

Bản án số: 176/2019/DS-PT

Ngày 26-7-2019

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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2019/TLPT-DS ngày 04/6/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 201/2019/DS-PT ngày 18/6/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 5, khu phố K1, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 và bà Trương Thị L, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Số nhà B, tổ 5, khu phố K2, phường K3, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Đường 5, tổ 1, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đinh Duy B thống nhất trình bày:

Theo Quyết định số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T thì bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1977) được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất có diện tích 4.819,5m² (trong đó bao gồm kỹ phần của bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1977) là 901m², bà Nguyễn Thị H 800m², bà Nguyễn Thị N1 800m², bà Nguyễn Thị N2 800m², bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1975) 800m² và ông Nguyễn Văn T 718,5m² nhưng bà U (sinh năm 1977) phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1975) mỗi người là 1.200.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm triệu đồng) và ông Nguyễn Văn T là 1.377.750.000 đồng (một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Do giá đất có biến động nên bà U mới thỏa thuận lại về kỹ phần thừa kế của ông T (diện tích đất 718,5m²) là bà U mua 718,5m² của ông T với giá 3.100.000.000 đồng theo “giấy đặt cọc” ngày 06/01/2018, bà U đã đặt cọc cho ông T số tiền 1.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký “giấy đặt cọc” thì vợ chồng ông T, bà L không giao diện tích đất 718,5m² cho bà U. Bà U đã làm đơn yêu cầu cơ quan C thị xã T thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T và nộp số tiền bồi thường cho ông T 1.377.750.000 đồng (theo nội dung Quyết định số 47/2017/QĐST-DS); ông T đã nhận tại cơ quan C thị xã T số tiền 1.377.750.000 đồng.

Như vậy, bà U đã thi hành xong việc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho ông T theo nội dung Quyết định số 47/2017/QĐST-DS; do đó, bà U khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2018 giữa bà U với ông T, bà L vô hiệu; buộc ông T, bà L trả lại cho bà U số tiền 1.100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L thống nhất trình bày:

Ông T và bà L thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc ngày 06/01/2018, vợ chồng ông T, bà L và bà U (sinh năm 1977) ký “giấy đặt cọc” để chuyển nhượng diện tích đất 718,5m² mà ông T được hưởng thừa kế theo Quyết định số 47/2017/QĐST-DS; giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng, ông T và bà L đã nhận 1.100.000.000 đồng tiền cọc. Việc thỏa thuận chuyển nhượng ngày 06/01/2018 là hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên và thực hiện sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017.

Ông T và bà L không phải là người vi phạm hợp đồng, yêu cầu bà U phải tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 06/01/2018, giao cho vợ

chồng ông T và bà L số tiền 2.000.000.000 đồng. Nếu bà U không đồng ý tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận ngày 06/01/2018 thì trả lại diện tích đất 718,5m² là kỷ phần thừa kế mà ông T được hưởng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được lập theo hình thức “giấy đặt cọc ngày 06/01/2018” vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và và Trương Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị U số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ, một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 03/4/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét giấy đặt cọc ngày 06/01/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T, Trương Thị L với bà Nguyễn Thị U để chuyển nhượng diện tích đất 718,5m² được nêu trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T; tại thời điểm ký kết, vợ chồng ông T, bà L không có quyền của người sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà U; theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 47/2017/QĐST-DS thì diện tích đất 718,5m² là kỷ phần di sản thừa kế ông T được hưởng, ông đã đồng ý giao cho bà U, ông T chỉ hưởng giá trị về đất với số tiền 1.377.750.000 (một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nên việc thỏa thuận giữa ông T, bà L và bà U là vi phạm điều cấm của luật. Do vậy, hợp đồng đặt cọc dưới hình thức giấy đặt cọc lập ngày 06/01/2018 do các bên giao kết là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, ông T cũng có đơn khởi kiện bà U yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà U xác lập ngày 06/7/2017, ngày

02/8/2017 và ngày 06/01/2018 đối với diện tích đất 718,5m². Tại Quyết định số I/QĐ-TA.KTNV&THA ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì Tòa án nhân dân thị xã T phải nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T nên cần phải hủy án sơ thẩm để nhập hai vụ án phục vụ cho việc xem xét và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu được toàn diện, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Do đó, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử mặt bà U theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc diện tích đất 4.819,5m² tại khu phố K2, phường K3, thị xã T, tỉnh Bình Dương là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị L để lại. Bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1977), bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1975), ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn T là người thừa kế ở hàng thứ nhất của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị L.

[3] Ngày 06/7/2017, bà U (sinh năm 1977) ký cam kết mua lại kỷ phần thừa kế của các anh chị em, trong đó ghi rõ diện tích đất anh T2 (T) 718,5m² bà U mua với giá 3.100.000.000 đồng.

Ngày 02/8/2017, vợ chồng ông T, bà L và bà U (sinh năm 1977) ký giấy nhận cọc đất với nội dung: Bà U mua diện tích đất ông T, bà L 718,5m² với giá 3.100.000.000 đồng; sau khi ký giấy, bà U giao cho vợ chồng ông T, bà L 200.000.000 đồng; ngày 28/11/2017, bà U giao thêm cho vợ chồng ông T, bà L 100.000.000 đồng.

Ông T thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thừa kế của ông T cho bà U, đồng thời các bên vẫn có tranh chấp tại Tòa án.

[4] Ngày 11/12/2017, Tòa án nhân dân thị xã T ban hành Quyết định số 47/2017/QĐST-DS về việc công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự; theo đó thì bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1977) được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất có diện tích 4.819,5m² (trong đó bao gồm kỷ phần của bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1977) là 901m², bà Nguyễn Thị H 800m², bà Nguyễn Thị N1 800m², bà Nguyễn Thị N2 800m², bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1975) 800m² và ông Nguyễn Văn T 718,5m² nhưng bà U (sinh năm 1977) phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, bà

Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1975), mỗi người là 1.200.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm triệu đồng), bồi thường cho ông Nguyễn Văn T là 1.377.750.000 đồng (một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn T1 được chia diện tích đất thừa kế ở một thửa đất khác.

Ngày 06/01/2018, bà U và vợ chồng ông T, bà L ký giấy đặt cọc có nội dung: Vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng cho bà U phần đất có diện tích 718,5m² (là kỹ phần thừa kế mà ông T, bà L được hưởng theo Quyết định số 47/2017/QĐST-DS) tọa lạc tại khu phố K1, phường K2, thị xã T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng; bà U đã đặt cọc số tiền 1.100.000.000 đồng, “*khi nào ra sổ giao hết số tiền còn lại*”.

[5] Như vậy, có căn cứ xác định các anh chị em của ông T đã thống nhất: Ông T được hưởng thừa kế diện tích 718,5m² và ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 718,5m² cho bà U (sinh năm 1977) với giá 3.100.000.000 đồng; sự thỏa thuận giữa bà U, ông T tại Quyết định số 47/2017/QĐST-DS là đúng về diện tích đất nhưng không đúng về giá trị quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên sau khi có Quyết định số 47/2017/QĐST-DS (ngày 11/12/2017), ông T và bà U (sinh năm 1977) tiếp tục xác lập lại sự thỏa thuận bằng một hợp đồng mới ngày 06/01/2018, nội dung không thay đổi so với sự thỏa thuận đã xác lập ngày 06/7/2017 và ngày 02/8/2017. Theo quy định của pháp luật thì các bên có quyền xác lập giao dịch trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội ở bất kỳ thời điểm nào (bao gồm trong giai đoạn xét xử và thi hành án). Bản chất giao dịch giữa ông T và bà U là “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (ông T chuyển nhượng kỹ phần thừa kế ông T được hưởng cho bà U), “giấy đặt cọc” ngày 06/01/2018 giữa hai bên chỉ là hình thức thực hiện giao dịch; Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch giữa bà U và ông T vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu là không đúng, tuyên hủy giấy đặt cọc và buộc ông T, bà L trả lại cho bà U 1.100.000.000 đồng là không đảm bảo quyền lợi của ông T, bà L. Do nhận thức chưa đúng bản chất giao dịch giữa bà U và ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các anh chị em khác của ông T, bà U (bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1975) có chuyển nhượng đất cho bà U (sinh năm 1977) không?. Giá chuyển nhượng?. Kết quả thi hành Quyết định số 47/2017/QĐST-DS tại Chi cục Thi hành án?. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông T không có yêu cầu phản tố nên không xem xét quyền lợi của ông T là gây thiệt hại cho quyền lợi hợp pháp của ông T.

[6] Thực tế thì ông T có nộp đơn khởi kiện bà U với yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà U xác lập ngày 06/7/2017, ngày 02/8/2017 và ngày 06/01/2018 đối với diện tích

đất 718,5m²; giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng; sau khi khấu trừ số tiền ông T đã nhận (1.100.000.000 đồng và 1.377.750.000 đồng tại Chi cục Thi hành án), yêu cầu bà U giao thêm cho ông T số tiền 622.250.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu khởi kiện của bà U đều cùng một giao dịch đối với diện tích đất 718,5m² mà ông T được nhận thừa kế nên cần phải giải quyết chung trong một vụ án mới đảm bảo việc giải quyết quyền lợi có tranh chấp giữa hai bên một cách triệt để, công bằng.

Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thị xã T đã trả lại đơn khởi kiện và không giải quyết yêu cầu của ông T; tại Quyết định giải quyết khiếu nại số I/QĐ-TA.KTNV&THA ngày 14/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã chấp nhận khiếu nại của ông T và yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T nhận lại đơn khởi kiện của ông T.

[7] Với những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án cho toàn diện, triệt để, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Cơ quan C thị xã T, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng)

tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số A ngày 04/4/2019 của cơ quan C thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cơ quan C thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa