

Bản án số: 216/2019/DS-PT
Ngày 27-9-2019
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: Bà Ngô Thị Bích Diệp
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc.”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2019/QĐ-PT, ngày 13 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quốc B, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Tiến N, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/8/2019).

- Bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1969 và ông Trương Văn B, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: Đội B, thôn K, xã B, huyện T, tỉnh B (theo văn bản uỷ quyền ngày 13/6/2019).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Văn B, bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 27/02/2018; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/11/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn (ông Lê Quốc B) trình bày:*

Ngày 02/11/2017, vợ chồng ông Trương Văn B, bà H chuyển nhượng cho ông Lê Quốc B phần đất có diện tích 330m² thuộc một phần thửa đất số 430, tờ bản đồ số 19, trong đó có 100m² đất thổ cư, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 1.190.000.000 đồng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Ông Lê Quốc B đã đặt cọc trước cho vợ chồng ông Trương Văn B, bà H số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, hai bên có ký “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 02/11/2017, ông Lê Quốc B là người chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng và chịu mọi chi phí. Theo nội dung hợp đồng thể hiện, trong thời hạn 02 tháng, kể từ ngày 02/11/2017 – 02/01/2018 mà không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp 04 lần tiền đặt cọc và ngược lại nếu bên mua không mua nữa thì mất cọc. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông Trương Văn B, bà H cho ông Lê Quốc B biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại ngân hàng và ông Lê Quốc B đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 07/11/2017, ông Lê Quốc B có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký hợp đồng đo đạc đối với thửa đất chuyển nhượng. Ngày 09/11/2017, cán bộ đo đạc đã tiến hành đo đạc đất chuyển nhượng theo hợp đồng, khi đo đạc có mặt ông Lê Quốc B và vợ chồng ông Trương Văn B, bà H để chỉ ranh. Trong thời gian chờ thanh lý hợp đồng lấy bản vẽ, ông Lê Quốc B được cán bộ đo đạc cho biết thửa đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (không điện chiếu sáng, không cấp thoát nước ...) nên không thể xuất bản vẽ được, ông Lê Quốc B có báo sự việc cho vợ chồng ông Trương Văn B, bà H biết.

Đến ngày 28/12/2018, vợ chồng ông Trương Văn B, bà H gọi điện thoại cho ông Lê Quốc B xin ứng thêm 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), ông Lê Quốc B giao tiền cho vợ chồng ông Trương Văn B, bà H tại quán cà phê Vườn Dầu (tọa lạc tại thị trấn D). Việc giao tiền, ông Lê Quốc B có làm giấy tay “giấy mượn tiền” ghi ngày 28/12/2018. Tổng cộng ông Lê Quốc B giao cho bà H, ông Trương Văn B 60.000.000 đồng tiền cọc, khi đó bà H có xin gia hạn thêm 03 tháng nữa là từ ngày 02/01/2018 đến ngày 02/4/2018 chờ lấy bản vẽ để về làm thủ tục chuyển nhượng, nếu bên nào vi phạm sẽ đền cọc gấp 4 lần số tiền là 240.000.000 đồng. Việc xin gia hạn ông Lê Quốc B có ghi trong “giấy mượn tiền” và bà H ký tên xác nhận, khi đó ông Trương Văn B nói không cần ký tên, vì số tiền bán đất chưa giao hết.

Ngày 27/02/2018, ông Lê Quốc B đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Trương Văn B, bà H phải tiếp tục thực hiện “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đã ký ngày 02/11/2017 đối với phần đất có diện tích 330m² thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Vợ chồng bà H, ông Trương Văn B đã phản tố yêu cầu huỷ “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đã ký ngày 02/11/2017. Do đó, ngày 06/11/2018 ông Lê Quốc B đã có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, thống nhất huỷ “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đã ký ngày 02/11/2017, yêu cầu vợ chồng bà H, ông Trương Văn B phải thanh toán cho ông Lê Quốc B số tiền 300.000.000 đồng (gồm tiền cọc 60.000.000 đồng đã nhận và phạt cọc gấp 4 lần theo như hợp đồng số tiền 240.000.000 đồng).

** Theo đơn phản tố ngày 26/6/2018 và tại phiên tòa bị đơn (ông Trương Văn B, bà Lê Thị H) trình bày:*

Ông Trương Văn B, bà H thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, ngày 02/11/2017 ông Trương Văn B, bà H có ký “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” và nhận của ông Lê Quốc B số tiền cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến khi hoàn tất xong thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán. Trong thời hạn 02 tháng là ngày 02/01/2018 hoàn tất hợp đồng, mọi thủ tục chuyển nhượng do ông Lê Quốc B chịu trách nhiệm. Lý do hẹn đến ngày 02/01/2018 là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trương Văn B, bà H đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh D, tỉnh Bình Dương để vay tiền, sau khi ông Lê Quốc B làm thủ tục xong thì đến ngân hàng trả tiền, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Lê Quốc B có tiền hành hợp đồng đo đạc, khi cán bộ đo đạc đến đo đất chuyển nhượng ông Trương Văn B, bà H có mặt chỉ ranh đất. Vì ông Lê Quốc B chịu trách nhiệm làm thủ tục, nên ông Trương Văn B, bà H không biết gì về việc không đủ điều kiện tách thửa và ông Lê Quốc B cũng không thông báo cho ông Trương Văn B, bà H biết.

Ngày 28/12/2017, ông Trương Văn B, bà H đi Dầu Tiếng mua đồ nhưng không có tiền, nên đã gọi điện mượn ông Lê Quốc B 10.000.000 đồng. Ông Lê Quốc B giao tiền tại quán cà phê “Vườn Dầu”. Việc mượn 10.000.000 đồng ông Lê Quốc B có viết giấy tay “giấy mượn tiền”, lúc đó bà H và cháu (là Trang Ngọc L) có đọc lại nội dung “giấy mượn tiền”, bà H thấy ghi đúng số tiền đã mượn 10.000.000 đồng nên ký tên, lăn tay, khi đó không có nội dung bà H xin gia hạn thêm 03 tháng. Theo “giấy mượn tiền” ghi ngày 28/12/2017 do ông B cung cấp, trong đó có nội dung bà H xin gia hạn thêm 03 tháng là không đúng. Ông Trương Văn B, bà H xác định chữ ký và dấu vân tay trong giấy mượn tiền này là của bà Lê Thị H, còn hàng chữ viết có nội dung “Lê Quốc B đặt cọc tổng số tiền 60.000.000 đồng...đền cọc gấp 4 lần số tiền 240.000.000 đồng” là do ông Lê Quốc B tự ý viết thêm vào. Khi mượn tiền ông Trương Văn B, bà H còn nhắc ông Lê Quốc B còn 04 ngày nữa là ký hợp đồng và giao số tiền còn lại.

Đến ngày 02/01/2018, ông Trương Văn B, bà H ở nhà (tại ấp L, xã T) chờ ông Lê Quốc B đến chở vợ chồng ông Trương Văn B, bà H đến Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh D, tỉnh Bình Dương để ông Lê Quốc B trả tiền cho ngân hàng rồi lấy sổ đỏ về và đến Phòng công chứng T

ký Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ngày 02/01/2018, ông Lê Quốc B không đến. Đến trưa ngày 09/01/2018, ông Lê Quốc B đến nhà ông Trương Văn B, bà H nói xin gia hạn hợp đồng thêm 02 tháng.

Ông Trương Văn B, bà H yêu cầu hủy “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đã ký ngày 02/11/2017 với ông Lê Quốc B và không đồng ý thanh toán số tiền 300.000.000 đồng. Lý do, trong Hợp đồng ký ngày 02/11/2017 ghi thời hạn làm thủ tục là 02 tháng kể từ ngày 02/11/2017 – 02/01/2018. Ngày 02/01/2018, ông Trương Văn B, bà H chờ nhưng ông Lê Quốc B không đến làm thủ tục, việc này là do lỗi của ông Lê Quốc B chứ không phải lỗi của ông Trương Văn B, bà H, ông Lê Quốc B đã không thực hiện đúng trong hợp đồng thì ông Lê Quốc B phải mất tiền cọc.

Ông Trương Văn B, bà H đồng ý trả cho ông Lê Quốc B số tiền 10.000.000 đồng đã mượn ngày 28/12/2017 khi ông Lê Quốc B có yêu cầu. Ông Trương Văn B, bà H không yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ viết, chữ ký, màu mực trong giấy mượn tiền ghi ngày 28/12/2017.

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST, ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện D tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thoả thuận của nguyên đơn ông Lê Quốc B và bị đơn ông Trương Văn B, bà Lê Thị H về việc yêu cầu hủy “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đã ký ngày 02/11/2017.

Tuyên bố “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đã ký ngày 02/11/2017 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc B đối với bị đơn ông Trương Văn B, bà Lê Thị H đối với số tiền cọc 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Buộc ông Trương Văn B, bà Lê Thị H phải thanh toán cho ông Lê Quốc B số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc B đối với bị đơn ông Trương Văn B, bà Lê Thị H đối với số tiền phạt cọc 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2019, bị đơn ông Trương Văn B, bà Lê Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo, xét thấy bị đơn kháng cáo còn trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét. Qua nghiên cứu hồ sơ và trực tiếp kiểm sát tại phiên tòa xét thấy: Phần đất mà các bên đặt cọc để nhận chuyển nhượng là phần đất này không thể tách thửa được theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND, ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (thể hiện tại Biên bản xác minh ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng). Hơn nữa, khi các bên giao kết hợp đồng đặt cọc thì phần đất này bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 vô hiệu ngay từ khi hai bên ký kết do vi phạm điều cấm. Việc làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là lỗi của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến Luật sư, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Các đương sự đều khai thống nhất, vào ngày 02/11/2017 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất 330m² (trong đó có 100m² đất thổ cư) gắn liền 01 căn nhà cấp 4, thuộc một phần thửa đất số 430, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 1.190.000.000 đồng. Thời điểm này, bị đơn đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D để vay tiền. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 02 tháng, kể từ ngày 02/11/2017 – 02/01/2018 mà bị đơn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn gấp 04 lần tiền đặt cọc và ngược lại nếu nguyên đơn không mua thì mất cọc và số tiền còn lại nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến ngày 07/11/2017, bị đơn đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện D ký hợp đồng đo đạc. Ngày 09/11/2017, cán bộ đo đạc đã tiến hành đo đạc phần đất này. Đến ngày 28/12/2017, nguyên đơn đưa cho bị đơn thêm số tiền 10.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện D để thanh lý bản vẽ thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện D không cung cấp, với lý do phần đất này không tách thửa được nên hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý, vì bị đơn cho rằng do nguyên đơn không muốn nhận chuyển nhượng nên không đến cơ quan có thẩm quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thì theo thỏa thuận ban đầu nếu nguyên đơn không mua thì mất cọc, do đó bị đơn không đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng mà chỉ đồng ý trả 10.000.000 đồng

mà bị đơn mượn của nguyên đơn vào ngày 28/12/2017. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xử thì bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, vì bị đơn không đồng ý trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Qua quá trình Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ thì xác định do phần đất các bên nhận chuyển nhượng không tách thửa được, vì không đủ điều kiện theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND, ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu không phải lỗi của nguyên đơn và bị đơn nên bị đơn kháng cáo cho rằng sự việc hai bên không tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng là do nguyên đơn không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn B, bà Lê Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST, ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn B, bà Lê Thị H phải nộp số tiền 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0031630, ngày 13/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;

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

- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Ngô Thị Bích Diệp