

Bản án số: 61/2018/DS-PT.
Ngày: 02/04/2018.
V/v: Tr/c hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thu Hương**;

Các Thẩm phán: Ông **Võ Văn Linh**;

Bà **Ngô Thị Minh Trang**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Mỹ** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông **Huỳnh Văn Nhân** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2018/QĐPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Vũ Xuân S**, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: khu phố 2, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn

Luật sư **Lê Quang Y** thuộc Công ty Luật TNHH MTV Hiệp Nhất – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thanh T**, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: khu phố 1, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thanh T.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

(Các đương sự và Luật sư có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Vũ Xuân S trình bày:

Trước đây ông L ở thành phố H, tỉnh Đồng Nai quen biết với bà Nguyễn Thanh T là người mua bán đất ở huyện P, ông L giới thiệu cho ông số điện thoại của bà T để liên lạc. Năm 2015, ông ra huyện P đến nhà bà T bên gặp nhau ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất, thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422348, thửa số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.000m², tọa lạc ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 13 tỷ đồng)/4.000m². Ông đã đặt cọc cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, hai bên cam kết là chậm nhất trong thời gian ba tháng kể từ ngày nhận tiền cọc bà T phải ra Công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Đến ngày 12/4/2015, ông đến gặp bà T nhưng sự việc không thành, bà T đã chuyển khoản trả lại cho ông tiền cọc 140.000.000 đồng. Ông mới tìm hiểu được diện tích đất ông đặt cọc với bà T không phải đất thuộc quyền sở hữu của bà T mà do một người khác đứng tên là ông Hà Quốc Tr, ông gặp ông Tr, thì ông Tr xác định chưa bao giờ chuyển nhượng diện tích 4.000m², tọa lạc ấp Cửa Lấp, xã T, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho ai cả. Sau đó, ông mới gặp bà T yêu cầu thực hiện hợp đồng giao đất cho ông, và ông đồng ý trả số tiền còn lại, bà T cho rằng đất này đang tranh chấp hiện nay Tòa án P đang giải quyết, bà T yêu cầu trả lại tiền cọc cho ông, ông không đồng ý.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 12/01/2015, yêu cầu bà T trả cho ông 60.000.000 đồng tiền cọc, bồi thường 200.000.000 đồng do bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thanh T trình bày:

Vào ngày 12/01/2015, bà có làm hợp đồng tay để nhận tiền cọc đất của ông Vũ Xuân S số tiền 200.000.000 đồng, đây là tiền cọc để làm tin trong khi chờ xét xử vụ kiện lấy đất lại để bán cho ông S. Do ông S đổi ý muốn lấy lại tiền cọc nên đề nghị bà trả cọc lại khi nào chờ xét xử xong ông S sẽ tiếp tục mua, lúc đó bà tin tưởng ông S nên vô tư chuyển khoản trước cho ông S số tiền 140.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng. Hiện nay vụ kiện đòi lại đất của bà vẫn chưa kết thúc. Nay ông S đòi bà phải trả tiền cọc là 260.000.000 đồng, bà không đồng ý chỉ thống nhất trả số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000 đồng.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện ông Vũ Xuân S đối với bà Nguyễn Thanh T.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 12/01/2015 giữa ông Vũ Xuân S và bà Nguyễn Thanh T.

Buộc bà Nguyễn Thanh T phải có nghĩa vụ trả số tiền 260.000.000 đồng cho ông Vũ Xuân S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Ngày 10/10/2017, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 05/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung:**

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2015 giữa ông Vũ Xuân S và bà Nguyễn Thanh T là vi phạm điều cấm của pháp luật, bị vô hiệu theo Điều 122, Điều 123 BLDS 2015. Kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng sửa một phần về nội dung tính tiền phạt cọc 200.0000.000 đồng đối với bà Nguyễn Thanh T.

*** Ngày 10/10/2017, bà Nguyễn Thanh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm với lý do bà chỉ đồng ý trả cho ông S số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000 đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc giữa ông S và bà T được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có thiện chí các bên và đúng theo hình thức văn bản. Tuy nhiên việc không thực hiện được hợp đồng do có phát sinh tranh chấp. Tranh chấp do lỗi của bà T bởi thời điểm đó ông Tr chưa phải là người có quyền quản lý, sử dụng đất hoàn toàn; giữa ông Tr và bà T có thỏa thuận về việc bà T tìm người bán đất; mặc dù ông Tr đứng tên trên giấy tờ nhưng bà T mới là người chiếm hữu sử dụng. Việc ông S không liên lạc với ông Tr là do tin tưởng bà T, đồng thời nếu ông S không thực hiện hợp đồng cũng mất tiền cọc. Nên bản án sơ thẩm tuyên phạt cọc là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ông Vũ Xuân S cũng có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự đặt cọc vô hiệu. Hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2015 giữa bà T với ông S là vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch trên vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thanh T, chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về phạt cọc đối với bà T, ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả lại tiền cọc cho ông S 60 triệu đồng, đồng thời sửa lại án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thanh T và Quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, đối chiếu tài liệu, chứng cứ có trong hồ vụ án, nhận thấy:

Vào ngày 12/01/2015, ông Vũ Xuân S và bà Nguyễn Thanh T đã ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua đất”, đối tượng thỏa thuận trong hợp đồng ký kết giữa hai bên là thửa đất có diện tích 4.000m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422346 do UBND huyện P cấp ngày 04/9/2014 đứng tên Hà Quốc Tr. Ông S (bên B) đã đặt cọc cho bà T (bên A) số tiền 200.000.000 đồng “để làm tin”, bên A “cam kết nếu vì bất cứ lý do gì mà bên B không mua được mảnh đất nêu trên thì phải đền gấp đôi số cọc”.

Xét giao dịch đặt cọc nêu trên, thấy rằng: Tại thời điểm ông S và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà T không phải là người sử dụng đất và cũng không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà T không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013. Bản thân ông S cũng đã biết được tình trạng pháp lý của diện tích đất nêu trên không đứng tên bà T và bà T cũng không giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - được thể hiện tại Bản tự khai của ông S ngày 16/9/2016 (BL21) và nội dung hợp đồng đặt cọc do ông S soạn thảo có nội dung “Bên A cam đoan sẽ giải quyết mọi việc (có uẩn khúc) để đứng bán cho bên B thửa đất...”. Như vậy, ông S đã biết thửa đất đang đứng tên người khác, không phải bà T vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hà Quốc Tr đứng tên, bà T và ông Tr đang tranh chấp phần đất này. Nhưng ông S vẫn chấp nhận và thỏa thuận đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Như vậy, cả ông S và bà T đã thỏa thuận một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết, nên giao dịch này đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật. Giao dịch giữa ông S, bà T bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S xác định ông chỉ khởi kiện yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường trong vụ án này. Ông S xác định đã nhận số tiền bà T chuyển khoản trả cho ông 140.000.000 đồng, vì vậy bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông S số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000 đồng. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thanh T và Quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thanh T; chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P.

*** Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Vũ Xuân S là 60.000.000 đồng x 5% = 3.000.000 đồng.

Ông Vũ Xuân S phải chịu án phí đối có giá ngạch với yêu cầu không được chấp nhận là 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.500.000 đồng. Ông Vũ Xuân S phải nộp thêm số tiền 3.500.000 đồng.

- **Án phí dân sự phúc thẩm:** Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Nguyễn Thanh T không phải chịu án phí phúc thẩm, bà Nguyễn Thanh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, 167, 168 Luật đất đai 2013; các Điều 122, 127, 128, 137 - Bộ luật dân sự năm 2005.

Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội .

Khoản 2 Điều 29 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.

- Chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thanh T.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/10/2017 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân S đối với bà Nguyễn Thanh T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2015 giữa ông Vũ Xuân S và bà Nguyễn Thanh T vô hiệu.

[2]. Buộc bà Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Xuân S số tiền 60.000.000 (*sáu mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[3]. **Về án phí:**

- **Án phí dân sự sơ thẩm:**

Buộc bà Nguyễn Thanh T phải nộp án phí có giá ngạch 3.000.000 (*Ba triệu*) đồng.

Buộc ông Vũ Xuân S phải nộp án phí có giá ngạch là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.500.000 (*Sáu triệu năm trăm nghìn*) đồng. Ông Vũ Xuân S phải nộp thêm số tiền 3.500.000 (*Ba triệu năm trăm nghìn*) đồng.

- **Án phí dân sự phúc thẩm:** Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Nguyễn Thanh T không phải nộp án phí phúc thẩm, bà Nguyễn Thanh T được nhận lại

tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0006296 ngày 18/10/2017.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Thị Thu Hương

