

Bản án số: 116/2021/DS-PT
Ngày: 29 -11- 2021
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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Viết Phong
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 100/2021/TLPT-DS ngày 28/9/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2021/QĐ-PT ngày 15/10/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Mai B, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 11, khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Đỗ Trung Th, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 11, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 11, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: 266-268 N, phường 8, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đức Thạch D– Tổng giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Th– Phó giám đốc chi nhánh Bến Cát kiêm Trưởng phòng giao dịch B(vắng mặt)

Người làm chứng: Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, khu phố 02, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Đỗ Trung Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Tuyết M .

Viện kiểm sát nhân dân huyện H , tỉnh Bình Phước kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Anh Lê Mai B trình bày:

Ngày 27/5/2019, Anh Lê Mai B có thỏa thuận với vợ chồng Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 256 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước với nội dung như sau: Ông Th, bà M sẽ chuyển nhượng cho anh B diện tích 70m ngang mặt tiền, dài hết đất, giá chuyển nhượng là 2.310.000.000đ. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong thì anh B có đặt cọc cho Ông Th, bà M số tiền 500.000.000đ, thỏa thuận 01 năm sau tức là ngày 27/5/2020 ông Th và bà M phải đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì anh B sẽ giao hết số tiền còn lại cho ông Thành. Khi đặt cọc thì ông Thành có nói đất đang thế chấp Ngân hàng nên các bên thỏa thuận thời gian 01 năm để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Trong thời hạn 01 năm mà Ông Th, bà M không làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Th và bà M phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà anh B đã đặt cọc. Sau khi đặt cọc cho Ông Th, bà M thì anh B mới biết thửa đất nêu trên của Ông Th, bà M đang bị kê biên thi hành án. Đến ngày 27/5/2020 (ngày các bên thỏa thuận ra làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng) thì anh B có liên hệ yêu cầu Ông Th, bà M ra văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Th và bà M không thực hiện.

Nay anh B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Th, bà M trả số tiền đặt cọc 500.000.000đ và tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

Tại văn bản ý kiến ghi ngày 16/11/2020, Ông Đỗ Trung Th trình bày:

Ông Thành yêu cầu Anh Lê Mai B cung cấp chứng cứ thể hiện việc ông Thành đã nhận tiền cọc của anh B ngày 27/5/2019. Trong quá trình giải quyết, ông Th và bà M đã được triệu tập lên Tòa làm việc nhiều lần nhưng Ông Th, bà M không có mặt nên không thu thập được ý kiến của ông Thành, bà Mai.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/4/2021, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Ông Nguyễn Hoàng Thtrình bày:

Ngày 26/01/2016, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Bến Cát – Phòng giao dịch Bàu Bàng có ký hợp đồng tín dụng số LD1602600388 với Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M, cho Ông Th, bà M vay số tiền 500.000.000đ với hình thức hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Th và bà M có thế chấp thửa đất số 256 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng thế chấp số 92/2016 ngày 26/01/2016. Sau khi vay, do ông Th và bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện H. Tòa án nhân dân huyện H đã có bản án số 18 ngày 27/4/2018 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và

buộc Ông Th, bà M phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín – chi nhánh Bến Cát, phòng giao dịch Bàu Bàng số tiền gốc và lãi là 606.124.457đ. Tuy nhiên, sau khi bản án có hiệu lực thì Ông Th, bà M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã có đơn yêu cầu thi hành án. Hiện nay thửa đất số 256 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện H cưỡng chế, kê biên tài sản theo quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2019 để thi hành cho khoản nợ trên. Trong thời gian thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, Ông Th, bà M tự ý nhận đặc cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa các bên không liên quan đến quyền sử dụng thửa đất này nên phía Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín không có yêu cầu gì trong vụ án này cũng như không có ý kiến gì khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Anh Lê Mai B .

Tuyên Hợp đồng “Thỏa thuận đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/5/2019 giữa Anh Lê Mai B với Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M vô hiệu.

Buộc Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải trả cho Anh Lê Mai B số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Mai Bình về việc buộc Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M trả tiền phạt cọc 500.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 28/5/2021, bị đơn Ông Đỗ Trung Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Tuyết M nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 04/5/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Th, bà M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Th, bà M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Trung Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Tuyết M và kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện H làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Trung Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Tuyết M và kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện H trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.1] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể như sau:

Thứ nhất: Căn cứ “Giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 27/5/2019, bên chuyển nhượng Ông Đỗ Trung Th và bên nhận chuyển nhượng Anh Lê Mai B (bút lục số 02), song phần ký tên phía dưới hợp đồng đặt cọc lại có tên bà Mai đi kèm chỉ dấu vân tay. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất là ý chí của ông Th và bà M hay chỉ một mình ông Thành thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng?

Thứ hai: Tại cấp phúc thẩm, Ông Th, bà M và Ông Trần Ngọc Q trình bày ông Quang là người trực tiếp thỏa thuận giá cả chuyển nhượng thửa đất với Ông Th, bà M và chính ông Quang là người viết vào mặt sau của giấy “Giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, ông Quang được bà Mai trả số tiền 20.000.000 đồng. Mặt khác, quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm ông Thành bổ sung tài liệu chứng cứ mới là phiếu trả hồ sơ số 586/PTHS-CN.VPĐKĐĐ ngày 15/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, lý do: Ngày 13/8/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận được đơn xin rút hồ sơ của Ông Trần Ngọc Q do thửa đất số 256 tờ bản đồ số 34 đang bị kê biên thi hành án ông Quang là người trực tiếp đi nộp đơn đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để xác minh thửa đất. Như vậy, trong vụ án này ông Quang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Quang tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thứ ba: Trong việc thu thập tài liệu chứng cứ, sau khi nghị án Tòa cấp sơ thẩm mới lập biên bản lấy ý kiến của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Bến Cát, phòng giao dịch Bàu Bàng (ngày 20/4/2021) về nội dung tranh chấp

của vụ án. Như vậy, việc thu thập chứng cứ diễn ra trong thời điểm nghị án là vi phạm thủ tục tố tụng.

Thứ tư: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn anh B trình bày ngày 27/5/2019, khi ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất thì anh B cầm trên tay 2 xấp tiền gồm 10 cọc tiền loại tờ tiền mệnh giá 500.000 đồng giao cho Ông Th, bà M và Ông Th, bà M đếm tiền tại chiếc bàn ngay sân nhà Ông Th, bà M nhưng Ông Th, bà M trình bày không có sự việc trên. Nhận thấy số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là số tiền lớn, nhưng lời khai giữa Ông Th, bà M với anh B có sự mâu thuẫn. Song nội dung này chưa được thu thập làm rõ: Có hay không việc giao nhận số tiền trên? Là vi phạm Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Về mặt nội dung:

Căn cứ vào “Giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/5/2019, giữa Anh Lê Mai B với Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M có ký Thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông Th và bà M chuyển nhượng cho anh B diện tích đất là 70m ngang và chiều sâu hết đất thuộc thửa đất số 256 tờ bản đồ số 34 với giá chuyển nhượng là 2.310.000.000đ (33.000.000đ/1m ngang). Qua đó anh B đặt cọc số tiền là 500.000.000đ. Các bên thỏa thuận đến ngày 27/5/2020 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và giao số tiền còn lại tại văn phòng công chứng.

Nguyên đơn anh B trình bày: Đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh B đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng phía Ông Th, bà M không đến. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm không làm rõ có việc anh B đến phòng công chứng hay không? Khi anh B đến phòng công chứng có ai làm chứng không? Từ đó xác định lỗi dẫn đến không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của anh B hay lỗi của ông Thành, bà Mai.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà cấp phúc thẩm không khắc phục ngay tại phiên tòa được nên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng nghị của Viện kiểm sát hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần nên bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Trung Th , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Tuyết M và Kháng nghị số 01/QĐKNPT/VKS-DS ngày 04/5/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện H hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện H , tỉnh Bình Phước và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ông Đỗ Trung Th , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Tuyết M không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện H , tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Thành số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 023743 ngày 17/6/2021, hoàn trả cho bà Mai số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 023744 ngày 17/6/2021.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện H ;
- VKSND huyện H ;
- Chi Cục THADS huyện H ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

(đã ký)

Lê Viết Phong

