

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số 179/2019/DS-PT

Ngày 20- 11 - 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 ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Kim Rết

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn Quý

Ông Võ Văn Toàn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Thị Minh

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.**

Ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp “hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/ 2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Phan Trọng Ngh, sinh năm 1967 và Bà Bùi Ngọc X, sinh năm 1963;

Nơi cư trú: khu phố Y2, phường Tr1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1972;

Nơi cư trú: số X2, đường Ng, phường T2, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1965 và Bà Phùng Thị Ánh L, sinh năm 1970;

Nơi cư trú: đường Đ1, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Đỗ Hoài N, sinh năm 1976 và bà Đỗ Thị Kim Gi, sinh năm 1976;

Nơi cư trú: tổ X1, Khu phố Y1, phường Tr1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

4. *Người kháng cáo:* Ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X là nguyên đơn.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

### **Theo án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau**

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2018, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Phan Trọng Ngh và bà Bùi Ngọc X trình bày:*

Vợ chồng ông Phan Trọng Ngh và bà Bùi Ngọc X (sau đây viết tắt là vợ chồng ông Ngh) với vợ chồng ông Nguyễn Thế H và bà Phùng Thị Ánh L (sau đây viết tắt là vợ chồng ông H) có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là nhà và đất tọa lạc tại tổ X1, Khu phố Y1, phường Tr1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Ngày 15/01/2017, vợ chồng ông Ngh đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ông H đại diện viết giấy đặt cọc mua nhà và đất, ký tên xác nhận và cùng cam kết đến ngày 27/12/2016 âm lịch (nhằm ngày 24/01/2017), ông H, bà L phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản nói trên, còn vợ chồng ông Ngh sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.7 tỷ, nếu ai vi phạm thì sẽ mất cọc và bên bán phải bồi thường tiền gấp đôi tiền cọc.

Hết thời hạn thỏa thuận, vợ chồng ông Ngh không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản nói trên cho vợ chồng ông H. Đến nay vợ chồng ông Ngh đã bán căn nhà và đất nêu trên cho người khác.

Do vợ chồng ông Ngh vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã cam kết. Nay Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Ngh trả tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và phải chịu tiền phạt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) theo thỏa thuận. Tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện (đối với phần yêu cầu khởi kiện bị đơn phải chịu tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng), chỉ yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

- *Tại bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:*

Việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất như nguyên đơn trình bày là đúng.

Đến thời gian giao nhà nhưng không thấy ông Ngh đến giao tiền và nhận nhà như thỏa thuận. Ông có nhờ chị L (là người giới thiệu ông Ngh mua nhà) hỏi thăm, thì ông Ngh trả lời do nhà của ông có nhiều ma quỷ nên không mua nữa và bỏ cọc. Do gia đình gặp nhiều khó khăn, cần tiền nên khoảng gần một năm sau ông đã bán

căn nhà trên cho vợ chồng anh Đỗ Hoài N. Hiện nay anh N, chị Gi đang quản lý, sử dụng căn nhà trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Hoài N và chị Đỗ Thị Kim Gi trình bày:*

Anh chị là người trực tiếp mua của vợ chồng ông H căn nhà và đất tọa lạc tại tổ X1, Khu phố Y1, phường Tr1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay anh chị đang quản lý, sử dụng căn nhà trên. Anh N và chị Gi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

1. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường tiền đặt cọc với số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) của ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X đối với ông Nguyễn Thế H, bà Phùng Thị Ánh L.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X đối với ông Nguyễn Thế H, bà Phùng Thị Ánh L về việc yêu cầu thanh toán số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng ông Ngh, bà X đã nộp theo biên lai thu số 007256 ngày 08/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, được tính trừ vào tiền án phí ông Ngh, bà X phải chịu. Hoàn trả ông Ngh, bà X số tiền 4.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 10/7/2019, ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông bà đề nghị Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông bà, buộc vợ chồng ông H phải trả cho ông bà số tiền 200.000.000đ.

- Ngày 23/7/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định kháng nghị số 229/QĐ/KNPT – P9 kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết, tuyên buộc vợ chồng ông H phải trả cho ông bà số tiền 200.000.000đ

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, xét thấy giao dịch dân sự về “hợp đồng đặt cọc” giữa ông H, bà L với ông Ngh, bà X là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, vợ chồng ông H phải trả lại cho vợ chồng ông Ngh số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ngh về việc yêu cầu vợ chồng ông H thanh toán số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là trái với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông Ngh bà X cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Trọng Ngh và bà Bùi Ngọc X. Chấp nhận kháng nghị số 229/QĐKNPT ngày 23/7/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng**

Kháng cáo của ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng của đương sự trong vụ án.

[2] Xét kháng cáo của Ông Ngh, bà X về việc đòi lại số tiền 200.000.000đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2.1 Qua các tài liệu chứng cứ thu thập được, lời trình bày và tranh luận của các đương sự thì cả hai thống nhất về nội dung hợp đồng đã giao kết cũng như số tiền 200.000.000 đồng mà ông Ngh đã đặt cọc cho ông H.

Tuy nhiên đất mà vợ chồng ông H thỏa thuận bán cho vợ chồng ông Ngh chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Đất này do Cục Kỹ Thuật cấp năm 1991 cho ông Nguyễn Thanh Minh là thợ cơ khí theo Quyết định số 139/KT ngày 31/5/1991 của Cục trưởng Cục kỹ thuật Quân chủng Phòng không không quân. Tại Điều 2 của quyết định 139 đã nêu “*không được cho thuê, cho mượn, nhượng bán cho bất kỳ ai...*” (bút lục số 25). Vì vậy đất này (tuy đã có nhà) nhưng thuộc trường hợp không được phép chuyển nhượng. Do đó hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông Ngh liên quan đến nhà và

đất trên vi phạm pháp luật. Căn cứ điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2016 giữa ông Nguyễn Thế H và ông Phan Trọng Ngh để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 3T, tổ 43, khu phố 6, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai là hợp đồng vô hiệu.

2.2 Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 15/1/2016, vợ chồng ông Ngh đã giao cho vợ chồng ông H 200 triệu, nên ông H có nghĩa vụ hoàn trả 200.000.000 đồng cho ông Ngh. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định vợ chồng ông Ngh có lỗi nên ông H không phải trả tiền cho ông Ngh là trái với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông Ngh, bà X và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, buộc vợ chồng ông H trả cho ông Ngh số tiền 200.000.000đ.

Ngoài ra, trong vụ án này, xác định là “tranh chấp hợp đồng cọc”, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định là hợp đồng đúng hay vô hiệu do vi phạm pháp luật, để từ đó tuyên xử lý về hậu quả hợp đồng, đây là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí:

*Án phí sơ thẩm:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định nên ông Nguyễn Thế H, bà Phùng Thị Ánh L phải chịu án phí có giá ngạch 5% đối với số tiền 200.000.000đ là 10.000.000 đồng. Ông Ngh, bà X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng Xinh đã nộp.

*Án phí phúc thẩm:* Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Ngh, bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 điều 308, 309, điều 357 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; áp dụng Điều 122, 123, 131; 328, 407 luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về đường lối giải quyết.

#### **Phản tuyên xử:**

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đã ký kết giữa ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X với ông Nguyễn Thế H, bà Phùng Thị Ánh L vào ngày 15/1/2016 là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Thế H, bà Phùng Thị Ánh L phải trả cho ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường tiền đặt cọc với số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) của ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X đối với ông Nguyễn Thế H, bà Phùng Thị Ánh L.

#### **4. Về án phí:**

##### **- Án phí sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Thế H, bà Phùng Thị Ánh L phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X được nhận lại số tiền 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007256 ngày 08/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

##### **- Án phí phúc thẩm:**

Ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông Phan Trọng Ngh, bà Bùi Ngọc X được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008789 ngày 10/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

#### **5. Nghĩa vụ chậm thi hành án**

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- 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 Đồng Nai (1);
- TAND thành phố Biên Hòa (2);
- VKSND thành phố Biên Hòa (1);
- Chi cục THA DS thành phố Biên Hòa (1);
- Đường sự (4);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Lưu trữ (3).

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

*(đã ký tên và đóng dấu)*

**Bùi Kim Rết**