

Bản án số: 29/2018/DS-PT

Ngày: 18-4-2018

V/v “T/c hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Anh

Các Thẩm phán:

Ông Cao Văn Hiếu

Bà Thái Thị Phi Yến

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa phúc thẩm, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2017/TLPT – DS ngày 29 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2018/QĐ-PT ngày 28/02/2018 giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Phan Thị H, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 78, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hà Đồng T – luật sư của văn phòng luật sư Đồng T, thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

- ***Bị đơn:*** Bà Lương Anh T, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Địa chỉ: K152/29 P, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Đàm Ngọc D, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 78, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1948. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 78, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người kháng cáo: Bà Phan Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện gửi Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn, bà Phan Thị H trình bày:

Ngày 23 tháng 10 năm 2015 tôi thỏa thuận mua 01 ngôi nhà và đất tại địa chỉ 01 đường Yersin, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng của bà Lương Anh T, trú tại K152/29 đường P, phường T, quận T, Tp Đà Nẵng với số tiền 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng). Tôi đã 04 lần giao tiền cho bà Lương Anh T, cụ thể:

- Lần 1 ngày 23/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)
- Lần 2 vào ngày 24/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)
- Lần 3 vào ngày 27/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)
- Lần 4 vào ngày 28/10/2015 số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Tổng cộng số tiền đặt cọc tôi đã giao cho bà Lương Anh T là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng), giữa tôi và bà T có làm biên bản thỏa thuận nhận tiền cọc và đặt cọc, hẹn trong thời gian 60 ngày sẽ thực hiện việc công chứng chuyển nhượng ngôi nhà và đất tại địa chỉ nêu trên kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận.

Thời gian 60 ngày trôi qua đã lâu, tôi đã nhiều lần yêu cầu bà Lương Anh T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngôi nhà và đất cho tôi theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 23/10/2015 để gia đình tôi ổn định nơi ăn ở, sinh sống nhưng đến nay bà T vẫn không thực hiện. Vì vậy tôi tiêu cầu Tòa án nhân quận T, thành phố Đà Nẵng xét xử buộc bà Lương Anh T phải trả lại cho tôi số tiền đã nhận theo biên bản thỏa thuận nhận tiền cọc ngày 23.10.2015 đến hết ngày 28.10.2015 là 370.000.000 đồng và phạt cọc theo quy định của pháp luật, cụ thể: $370.000.000đ \times 2 = 740.000.000$ đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại biên bản xác minh, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N trình bày như sau:

Vào ngày 20.01.2012, tôi và bà Lương Anh T có ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Quốc T, thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng ủy quyền được ký kết hoàn toàn tự nguyện với nội dung là ủy quyền cho bà Lương Anh T thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với nhà và đất tại 01 đường Yersin, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Thực chất là hợp đồng mua bán nhà và đất tại thửa đất số 29,

tờ bản đồ 118 tại tổ 3 cũ, tổ 78 mới phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng giữa tôi và bà T. Về quan hệ mua bán, tôi đã nhận tiền và giao nhà và đất trên cho bà T. Nguồn gốc nhà và đất nêu trên là của tôi khai phá vào những năm 1976. Tôi khai phá đất hoang để trồng thông và sau đó xây dựng nhà trên đất, tôi đã nộp thuế đất đầy đủ cho Nhà nước. Nay, bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu bà Lương Anh T trả tiền cọc thì tôi không có ý kiến vì sự việc không liên quan đến tôi và tôi đã bán nhà, đất trên cho bà Lương Anh T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Lương Anh T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Ngọc D. Tuy nhiên, bà T ông D không đến Tòa án để giải quyết vụ án và không có ý kiến trong hồ sơ vụ án.

Quyết định của bản án sơ thẩm:

1. Căn cứ: - Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của bà Phan Thị H đối với bà Lương Anh T.

Xử: Buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà Phan Thị H số tiền đặt cọc 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của bà Phan Thị H đối với bà Lương Anh T đối với số tiền phạt cọc 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm các bên đương sự phải chịu như sau:

- Bà Lương Anh T phải chịu 18.500.000 đồng.

- Bà Phan Thị H phải chịu 18.500.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 16.800.000đ bà H đã nộp theo biên lai thu số 2296 ngày 23.5.2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng. bà H phải nộp tiếp số tiền 1.700.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 29 tháng 11 năm 2017, nguyên đơn – bà Phan Thị H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà.

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phạt cọc của bà Phan Thị H đối với bà Lương Anh T.

Tại phiên tòa,

Bà Phan Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - ông Hà Đồng T đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc 370.000.000đ.

Đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn – bà Phan Thị H, sửa bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về vụ án, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn – bà Lương Anh T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Ngọc D, bà Hồ Thị N mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 23.10.2015, bà Phan Thị H và bà Lương Anh T có giao kết một hợp đồng dân sự, theo đó hai bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ 01 đường Yersin, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Tại hợp đồng, các bên đã thỏa thuận giá cả, diện tích đất chuyển nhượng đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Mục 5 về thỏa thuận thời gian và hình thức thanh toán có ghi: “Bên B thanh toán tiền mua nhà cho bên A là 2 đợt. Đợt 1: ngày 23 tháng 10 năm 2015 bên B đặt cọc trước số tiền là 100.000.000đ. Đợt 2: ngay khi kí ra sổ đỏ tên chính chủ, bên mua thanh toán hết số tiền còn lại là 330.000.000đ”. Theo đó, bà Phan Thị H đã giao và bà Lương Anh T đã nhận 04 lần với tổng số tiền đặt cọc là 370.000.000đ cụ thể: Lần 1 ngày 23/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); Lần 2 vào ngày 24/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); Lần 3 vào ngày

27/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); Lần 4 vào ngày 28/10/2015 số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Tuy nhiên đến nay việc chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa được thực hiện nên bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lương Anh T trả lại cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc là 370.000.000đ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn – bà Phan Thị H về yêu cầu Tòa án buộc bà Lương Anh T trả lại cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc là 370.000.000đ do không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, tổng số tiền là 740.000.000 đồng. HĐXX thấy rằng: Theo Khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 quy định “*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự*”. Tại mục 6 thỏa thuận ngày 23/10/2015 giữa hai bên ghi: “*Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các thỏa thuận trên, nếu một trong các bên vi phạm thì sẽ bị xử lý như sau: Bên A: vì bất kỳ lý do gì trong vòng 60 ngày mà không tiến hành việc mua bán được thì phải bồi thường 2,0 lần số tiền đã nhận (trả cho bên B trong vòng 10 ngày). Bên B: vì bất kỳ lý do gì trong vòng 60 ngày mà không tiến hành việc mua bán được thì bên B mất số tiền đã đặt cọc*”. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung giao kết nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất tại địa chỉ 01 đường Yersin, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Tính đến ngày bà H khởi kiện, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất nói trên vẫn không được thực hiện, mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu bà T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, theo thỏa thuận ngày 23/10/2015 thì bà Lương Anh T đã vi phạm giao kết nên HĐXX thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H, buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc 370.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với pháp luật. Việc cấp sơ thẩm cho rằng bà Lương Anh T chưa được quyền sở hữu mà đã ký kết hợp đồng ngày 23.10.2015 dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 370.000.000đ của bà Phan Thị H là không phù hợp với điều 358 Bộ luật dân sự 2005.

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H, sửa án sơ thẩm, buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc 370.000.000đ.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2017 của viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà H số tiền 740.000.000đ, trong đó số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc 370.000.000đ. HĐXX thấy đề nghị trên của đại diện viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần chấp nhận.

[6] Do được chấp nhận kháng cáo nên bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 148, 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 290 và Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng. Sửa bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà Phan Thị H số tiền là 740.000.000đ (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng), trong đó số tiền đã nhận là 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng).

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Án phí và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lương Anh T phải chịu 33.600.000đ (Ba mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

Bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 16.800.000đ bà H đã nộp theo biên lai thu số 2296 ngày 23.5.2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu

số 007869 ngày 01 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án và được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP ĐN;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Tấn Anh