

Bản án số: **08/2017/DS-PT**

Ngày 20/02/2017

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 **Hồ Quang Hùng**

- *Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Tấn Anh**

Bà **Thái Thị Phi Yến**

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Nguyễn Thi Thi** - Cán bộ Tòa án.

- *Đại diện VKSND TP Đà Nẵng:* Bà **Lê Thị Mỹ** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng mở phiên tòa phúc thẩm, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2016/TLPT – DS ngày 18 tháng 11 năm 2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2017/QĐ-PT ngày 09/01/2016 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01A/2017/QĐ-PT ngày 19/01/2017 giữa:

***Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn:** Ông **Trương Công Nguyễn Anh Phiệt** – LS VPLS P và cộng sự thuộc Đoàn luật sư TP Đà Nẵng (Có mặt).

***Bị đơn:** Ông **Huỳnh X** và bà **Phạm Thị D**

Cùng trú tại: Phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D là ông **Phạm Hồng T**, sinh năm 1964; Nơi ĐKNKTT: Phường T, quận K, TP Đà Nẵng; Địa chỉ: Đường K, phường B, Quận H, thành phố Đà Nẵng (Có mặt).

NHẬN THẤY

Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

-Nguyên đơn – ông Trần Văn T trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên khi biết ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D có một lô đất sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông X – bà D, tài sản này

được hình thành trong tương lai nên giữa ông T và vợ chồng ông X, bà D có lập một giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc vào ngày 14/11/2015. Theo giấy cam kết thì ông X, bà D sẽ chuyển nhượng cho ông T 01 lô đất ở khu tái định cư tây FPT, tại phường H, quận N, TP Đà Nẵng trị giá 400.000.000đ. Ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D đã nhận của ông T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ. Ông X, bà D cam kết “Trong thời hạn 60 ngày bên bán làm mọi thủ tục để làm sổ đỏ, tiến hành công chứng sang tên cho bên mua”. Hai bên cam kết sẽ thanh toán số tiền còn lại trong vòng 60 ngày kể từ ngày cam kết. Tuy nhiên, sau khi ông X, bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/2016, ông T đã nhiều lần yêu cầu thực hiện thỏa thuận nhưng ông X bà D vẫn né tránh và không thực hiện mà còn thách thức ông khởi kiện. Nay yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và bồi thường số tiền do vi phạm hợp đồng là 100.000.000đ. Tổng cộng là 150.000.000đ.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Phạm Hồng T trình bày:

Nguyên trước đây vợ chồng ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D được bố trí một lô đất tái định cư tại phường H, quận N, TP Đà Nẵng theo phiếu phân lô ngày 05/5/2011. Ngày 14/11/2015 ông X, bà D có xác lập giấy cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc với ông Trần Văn T. Theo đó, ông T đặt cọc cho ông X, bà D 50.000.000đ để mua lô đất trên. Hai bên có cam kết trong thời gian 60 ngày bên bán làm mọi thủ tục để làm sổ đỏ, tiến hành công chứng sang tên cho bên mua, đồng thời bên mua cam kết sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000đ trong vòng 60 ngày kể từ ngày 02 bên ký cam kết. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông X, bà D phải trả lại số tiền 150.000.000đ với lý do ông X, bà D đã không thực hiện đúng cam kết thì ông X, bà D không đồng ý vì ông X, bà D đã thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận theo giấy cam kết.

Với nội dung trên án sơ thẩm đã xử và quyết định:

Áp dụng Điều 124; Điều 137; Điều 358; Điều 429; Điều 689 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Trần Văn T đối với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D.

Tuyên bố: Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 14/11/2015 giữa ông Trần Văn T với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D là vô hiệu.

Tuyên Xử:

1/ Buộc ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải trả cho ông Trần Văn T số tiền 50.000.000đ đã đặt cọc.

2/ Bác đơn yêu cầu đòi số tiền phạt cọc 100.000.000đ của ông Trần Văn T đối với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D.

3/ Án phí DSST:

- Ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải chịu 2.500.000đ.*
- Ông Trần Văn T phải chịu 5.000.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đ đã nộp theo biên lai thu số 01369 ngày 22/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, TP Đà Nẵng. Ông T còn phải nộp 1.250.000đ.*

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

Ngày 20/10/2016, ông Trần Văn T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án dân sự sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng.

Ngày 26/10/2016, ông Phạm Hồng T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng.

XÉT THẤY

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 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để ông Trần Văn T tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, ngày 16/02/2017 nguyên đơn ông Trần Văn T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Trần Văn T.

Xét việc cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Xuân H tham gia với tư cách là nhân chứng trong vụ án thấy: Tại biên bản đối chất ngày 12/7/2016 ghi ông Trần Xuân H là người làm chứng, song bản án số 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng không đưa ông H tham gia với tư cách người làm chứng là vi phạm tố tụng, tại hồ sơ vụ án ý kiến và lời khai của ông H đã được ghi nhận. Thiếu sót này cần được khắc phục, sửa chữa trong việc xác định tư cách người tham gia tố tụng trong một vụ án.

Xét kháng cáo của ông Trần Văn T thấy:

Ông Trần Văn T với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D đã làm Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc lô đất tại phường H, quận N, trị giá 400.000.000 đồng và ông T đã đặt cọc trước cho ông X và bà D số tiền 50.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 60 ngày sẽ làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông X bà D, sau đó công chứng sang tên cho ông T và ông T sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 350.000.000 đồng cho ông X bà D. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/01/2016 thì ông X và bà D vẫn không hoàn tất các thủ tục như đã thỏa thuận để chuyển nhượng cho ông T. Vì vậy ông T đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D trả lại cho ông số tiền đặt cọc 50.000.000đ và số tiền phạt cọc 100.000.000đ. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông T và vợ chồng ông X và bà D là tranh chấp về *hợp đồng đặt cọc* do ông X và bà D không thực hiện nghĩa vụ đúng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên ông T khởi kiện là có cơ sở và phù hợp với pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho rằng Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 14/11/2015 giữa ông Trần Văn T với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D không tuân thủ các quy định của pháp luật về điều kiện hình thức của hợp đồng...v.v nên tuyên bố giao dịch là vô hiệu, đồng thời nhận định các bên đương sự đều có lỗi trong việc cam kết chuyển nhượng này, không buộc các bên tham gia giao dịch phải thực hiện theo thỏa thuận mà hoàn trả lại tình trạng ban đầu là không chính xác.

Do xác định không đúng mối quan hệ pháp luật nên phần quyết định của án sơ thẩm không phù hợp với giao dịch lập ngày 14/11/2015 giữa ông Trần Văn T và vợ chồng ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D.

Xét thấy Hợp đồng đặt cọc nêu trên là phù hợp với pháp luật, do ông X và bà D không thực hiện như đã thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ cam kết về việc chuyển quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 14/11/2015. Do vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn T, buộc ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và bồi thường là 50.000.000đ là phù hợp với điều 8 của giấy cam kết và đặt cọc ngày 14/11/2015 và Điều 358 Bộ luật dân sự.

Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn thấy:

Tại phiên tòa, ông T rút một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ông T cho rằng các thông tin, tài liệu, chứng cứ có liên quan để giải quyết vụ án do Tòa án nhân dân quận S thu thập, xác minh từ những người làm chứng là không đầy đủ và không khách quan. Các chứng cứ này là không có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông

Trần Xuân H có trình bày và tự khai rằng ông chỉ là người môi giới cho ông T đến giao dịch với ông X, bà D, ông có biết việc nhưng không tham gia đứng tên trong giấy cam kết, việc cấp sơ thẩm không đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách *người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là có cơ sở mà chỉ tham gia với tư cách nhân chứng như đã phân tích ở trên là phù hợp. Những lời khai của ông H thể hiện việc ông T với ông X, bà D làm Giấy cam kết chuyển quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 14/11/2015 nên cấp sơ thẩm ghi nhận những nội dung do ông H cung cấp để nhận định, đánh giá một số nội dung có liên quan về việc giải quyết vụ án là phù hợp. HĐXX xét thấy trong 60 ngày như đã cam kết, ông X và D không thực hiện bất cứ công việc nào về việc công chứng để chuyển dịch tài sản của mình như đã cam kết, do vậy HĐXX không có cơ sở chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định: Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Chấp thuận yêu cầu của Nguyên đơn: Áp dụng các quy định của pháp luật về đặt cọc quy định tại điều 358 Bộ luật dân sự; theo đó buộc Bị đơn là ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường về việc vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại giấy cam kết nêu trên, khoản tiền yêu cầu là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét là 150.000.000 đồng. HĐXX xét thấy yêu cầu của luật sư là chưa phù hợp với thỏa thuận ngày 14/11/2015 giữa các bên, số tiền phạt cọc là 50.000.000đ không phải 100.000.000đ như luật sư đề nghị nên chấp nhận một phần luận cứ của luật sư.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Đà Nẵng tham gia phiên tòa đề nghị HĐXX đánh giá những vi phạm của án sơ thẩm: việc thu thập chứng cứ không phù hợp với quy định tại điều 97 BLTTDS, xác định mối quan hệ pháp luật không đúng... Vì vậy đề nghị HĐXX tuyên hủy bản án sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng. Những vi phạm về thủ tục mà đại diện VKS đề nghị là có căn cứ song HĐXX xét thấy không cần thiết phải hủy mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm và rút kinh nghiệm một số sai sót như đã phân tích ở trên là hợp lý và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

* Về phần án phí:

- Do không chấp nhận một phần kháng cáo của ông T số tiền 50.000.000đ nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần này.

- Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Hồng T (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí án phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hồng T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1/ Buộc ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và bồi thường số tiền do vi phạm hợp đồng là 50.000.000đ. Tổng cộng ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải bồi thường lại cho ông Trần Văn T số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Trần Văn T có đơn yêu cầu thì hàng tháng ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất chậm trả do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

2/ Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải chịu là 5.000.000đ.

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn T phải chịu là 2.500.000đ. Hoàn trả cho ông Trần Văn T 1.250.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01369 ngày 22/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, TP Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm 200.000đ ông Phạm Hồng T phải chịu (nộp thay cho ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0004121 ngày 31/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, TP Đà Nẵng. Ông T đã nộp đủ án phí DSPT.

- Hoàn trả lại cho ông Trần Văn T 200.000đ án phí DSPT đã nộp theo biên lai thu số 0004111 ngày 20/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, TP Đà Nẵng.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, các đương sự có quyền thỏa thuận thi thành 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, 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 nhân:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Quận N, TP ĐN;
- Chi cục THA Quận N;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hồ Quang Hùng