

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2019/DS-PT

Ngày: 27-3-2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân
sự có đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Trịnh Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tỏ – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Thế Trọng – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2019/TLPT- DS ngày 13 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp: “Hợp đồng dân sự có đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2019/QĐ-PT ngày 28/02/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 46/2019/QĐ-PT ngày 21/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tô T H, sinh năm: 1971; cư trú tại số 64, đường T T H, Phường 2, thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn V H1, sinh năm: 1982; cư trú tại số 304, chung cư 18, đường H H T, Phường 10, thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Ông Kiều V D, sinh năm: 1990; cư trú tại số 43/3, C L, Phường 2, quận T B, Thành phố H, có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn V H1, sinh năm: 1982, ông Kiều V D, sinh năm: 1990 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Tô T H, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm thì:

Vào sáng ngày 27/4/2018 sau khi được bà Nguyễn T S giới thiệu và chỉ lô đất thuộc thửa 2143 tờ bản đồ số 16 (46e) có diện tích 126,67m² tọa lạc tại Đ t t, Phường 8, thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO721152 ngày 02/04/2009 cho ông Kiều V D, bà H đã gặp ông Nguyễn V H1 là người được ông D ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng và lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày với nội dung bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn V H1 và bên đặt cọc là bà Tô T H, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

Theo bà H thì sau khi ký Hợp đồng đặt cọc bà đã giao cho ông H1 200.000.000đ. Đến khoảng 15 giờ 20 phút cùng ngày khi ông D mang bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên, bà đối chiếu với lô đất mà bà S giới thiệu thì không đúng vị trí. Do có sự nhầm lẫn nên bà đã yêu cầu ông H1 hủy việc đặt cọc và trả lại tiền cọc đã nhận nhưng ông H1 không đồng ý vì cho rằng ông chỉ là người nhận cọc thay cho ông D. Nay bà yêu cầu ông H1 và ông D phải trả lại cho bà 200.000.000đ.

Ông Nguyễn V H1 thừa nhận có nhận của bà H 200.000.000đ như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, việc bà H cho rằng có sự nhầm lẫn vị trí lô đất thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng bởi lẽ khi gia đình ông có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông qua người môi giới là bà S, ông đã chỉ lô đất cho bà S đúng lô, thửa như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Nay bà H không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và yêu cầu trả lại số tiền 200.000.000đ thì ông không đồng ý, đề nghị bà H liên hệ với chủ đất là ông D vì tiền cọc ông chỉ nhận giùm, sau khi nhận đã đưa toàn bộ số tiền nói trên cho ông D.

Theo lời trình bày của ông Kiều V D thì lô đất mà bà H cho rằng khi bà S giới thiệu không trùng khớp với vị trí lô đất của ông nên không muốn nhận chuyển nhượng nữa là do lỗi của bà H vì bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải có trách nhiệm tìm hiểu, việc nhầm lẫn là do bà H nên không đồng ý trả lại tiền cho nguyên đơn, tuy nhiên trên tinh thần thương lượng có đề nghị hỗ trợ cho bà H 50% số tiền với điều kiện bà H phải viết đơn xin lỗi ông H1 và bù đắp những thiệt hại mà bà H đã gây ra cho bên chuyển nhượng nhưng bà H không đồng ý.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 53/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 Tòa án nhân dân thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô T H về việc “Tranh chấp giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn là ông Nguyễn V H1 và ông Kiều V D.

1.1. Tuyên bố: Giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn V H1 và bên đặt cọc bà Tô T H với số tiền 200.000.000đ là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn V H1 và ông Kiều V D phải trả cho bà Tô T H số tiền đã nhận cọc là 190.000.000đ.

2. Về án phí:

2.1. Ông Nguyễn V H1 và ông Kiều V D phải chịu 9.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Trả cho bà Tô T H 5.000.000đ đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0008463 ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐA.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/11/2018 ông Nguyễn V H1, ông Kiều V D có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn V H1 và ông Kiều V D vẫn giữ nguyên kháng cáo, bà Tô T H đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc sau khi bà Tô T H và ông Nguyễn V H1 tiến hành giao kết Hợp đồng dân sự có đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 126,67m² thuộc thửa 2143 tờ bản đồ số 16 (46e) tọa lạc tại Đ t, Phường 8, thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng do ông Kiều V D đứng tên thì bà H phát hiện vị trí lô đất nhận chuyển nhượng không thuộc vị trí mà bà được giới thiệu nên yêu cầu hủy việc đặt cọc nói trên và đề nghị được nhận lại tiền đặt cọc còn bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Do vậy cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng việc các bên giao kết hợp đồng dân sự có đặt cọc, nhận tiền cọc là có xảy ra trong thực tế. Theo nội dung của Hợp đồng đặt

cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đường N H C (Đ t t), Phường 8, thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Tô T H và ông Nguyễn V H1 ngày 27/4/2018 thì giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.000.000.000đ, bà H đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000đ và được ông H1 thừa nhận.

[3] Đánh giá về tính hiệu lực của "Hợp đồng đặt cọc" ngày 27/4/2018 giữa bà H và ông H1 thì thấy rằng tại phiên tòa ông H1 thừa nhận việc ông và bà H tiến hành giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc là được sự ủy quyền của chủ sử dụng đất là ông Kiều V D, việc ủy quyền này chỉ được thực hiện bằng lời nói, giữa ông và ông D chưa làm thủ tục ủy quyền theo quy định của pháp luật mà đến ngày 07/5/2018 hai bên mới đến Văn phòng công chứng T A để làm Hợp đồng ủy quyền trong đó có nội dung ông H1 được quyền thay mặt và nhân danh ông D quản lý, sử dụng, cho thuê (hủy bỏ hợp đồng cho thuê), nhận đặt cọc (hủy bỏ hợp đồng đặt cọc), chuyển nhượng (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng) đối với quyền sử dụng đất nói trên do vậy việc ông H1 giao dịch với bà H khi chưa có việc ủy quyền của ông D theo quy định của pháp luật đối với giao dịch tài sản là bất động sản là chưa phù hợp. Mặt khác việc giao dịch giữa các bên có sự nhầm lẫn về vị trí lô đất chuyển nhượng, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đều thừa nhận trước khi tiến hành đặt cọc, các bên chưa trực tiếp gặp nhau, thỏa thuận việc chuyển nhượng, chỉ rõ lô đất giao dịch mà chỉ thông qua bà S là người trung gian môi giới dẫn đến có sự mâu thuẫn trong việc trình bày về vị trí lô đất trong thực tế so với phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có sự nhầm lẫn về vị trí đối với tài sản giao dịch, việc các bên tiến hành ký giao kết đặt cọc với nhau chưa tuân thủ hình thức do pháp luật quy định nên vô hiệu toàn bộ. Lỗi dẫn đến việc giao dịch bị vô hiệu thuộc về bị đơn, nay bà H yêu cầu bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cọc là có căn cứ xem xét. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà H chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 190.000.000đ, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên cần chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của bà H về việc đề nghị cả ông D và ông H1 cùng có trách nhiệm để trả tiền thì thấy rằng; dù trong thực tế ông H1 là người trực tiếp ký thỏa thuận đặt cọc và nhận tiền cọc, tuy nhiên ông H1 đã giao toàn bộ số tiền này cho ông D, ông D cũng thừa nhận đã nhận tiền từ ông H1 nên chỉ cần buộc ông D có trách nhiệm trả cho bà H số tiền nói trên, cấp sơ thẩm buộc cả ông H1 và ông D cùng có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 190.000.000đ là chưa phù hợp nên cần sửa lại phần này.

[5] Ngoài ra, tại giai đoạn sơ thẩm, vào ngày 20/9/2018 bà H có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" theo quy định tại khoản 11 Điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự đối với lô đất thuộc thửa 2143 tờ bản đồ số 16 (46e) tọa lạc tại Đ t t, Phường 8, thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng do ông Kiều V D đứng tên, cùng ngày Tòa án cấp sơ thẩm có

Công văn số 459/CV-TA ngày 20/9/2018 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng đề nghị tạm thời không tiến hành các thủ tục chuyển dịch về tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên với lý do "Quá trình làm việc, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng ông Nguyễn V H1 và ông Kiều V D không lên làm việc theo giấy triệu tập của Tòa" là trái với quy định của pháp luật bởi lẽ:

Theo quy định tại Điều 111; khoản 7, 11 Điều 114; Điểm a Khoản 2, Khoản 4 Điều 133; Điều 136 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phải được ban hành bằng hình thức Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" thì người yêu cầu phải thực hiện biện pháp bảo đảm theo quy định và Tòa án chỉ được phong tỏa tài sản có giá trị tương đương với nghĩa vụ tài sản mà người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có nghĩa vụ thực hiện. Do vậy việc Tòa án nhân dân thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng ban hành Công văn số 459/CV-TA ngày 20/9/2018 đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng tạm thời không tiến hành các thủ tục chuyển dịch về tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 2143 tờ bản đồ số 16 (46e), diện tích 126,67m² tọa lạc tại Đ t t, Phường 8, thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721152 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐA, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 02/4/2009 cho ông Kiều V D là không đảm bảo cả về hình thức, nội dung và trình tự, thủ tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại các điều luật vừa viện dẫn nên nội dung Công văn vừa nêu không có giá trị pháp lý.

[6] Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án cho đến trước khi Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm, bà H yêu cầu bị đơn có trách nhiệm phải trả số tiền 200.000.000đ đã nhận, tại phiên tòa ngày 27/11/2018 bà H chỉ yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 190.000.000đ, đây được xem thuộc trường hợp nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, lẽ ra cấp sơ thẩm phải đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu đã rút nhưng phần quyết định của Bản án chỉ tuyên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 190.000.000đ là vi phạm thủ tục tố tụng, tuy nhiên việc vi phạm này không lớn, trong trường hợp hủy án sơ thẩm để giao giải quyết lại cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án nên tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung, tuy nhiên cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm đối với vấn đề này.

[7] Với những phân tích nói trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn V H1, không chấp nhận kháng cáo của ông Kiều V D, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[8] Về án phí: ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả lại cho bà H là 9.500.000đ (190.000.000đ x 5%); do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 122, 126, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26, 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 kháng cáo của ông Nguyễn V H1, không chấp nhận kháng cáo của ông Kiều V D, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô T H đối với ông Nguyễn V H1, ông Kiều V D về việc: “Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc”.

Buộc ông Kiều V D có trách nhiệm trả cho bà Tô T H số tiền 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc ông Kiều V D phải chịu 9.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0011707 ngày 19/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ A, tỉnh Lâm Đồng (ông Nguyễn V H1 nộp thay); ông D còn phải nộp 9.200.000đ.

Bà Tô T H được nhận lại số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0008463 ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ A, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn V H1 được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0011706 ngày 19/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ A, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND tp. Đ A, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS tp. ĐA, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch