TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 335/2019/DS-PT
Ngày: 01/11/2019
V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒAÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thiện.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;

Ông Vũ Toàn Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01/11/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 309/2019/TLPT-DS ngày 26/9/2019 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 07/8/2019 của Tòa án nhân dân quận B.T.L, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 312/2019/QĐ-PT ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông T.A.T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Phòng 2104 chung cư B phường P.L, quận H.Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đ.V.T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 4, ngõ 689, đường P.V.Đ, khu tập thể Công ty T, tổ dân phố 17, phường C.N, quận B.T.L, thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà P.T.L.A, sinh năm 1989. Địa chỉ: Phòng 2104 chung cư B phường P.L, quận H.Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

3.2. Bà H.T.T.M, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 4, ngõ 689, đường P.V.Đ, khu tập thể Công ty T, tổ dân phố 17, phường C.N, quận B.T.L, thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông T.A.T - nguyên đơn. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông T.A.T trình bày: Do có nhu cầu mua nhà để ở, vợ chồng ông tìm hiểu và được biết ông Đ.V.T có quyền mua nhà ở (căn số 610) tại Dự án tài định cư A14 T.Y, quận C.G, Hà Nội. Ngày 05/12/2018, vợ chồng ông đến nhà ông T thực hiện thỏa thuận việc mua căn hộ và làm hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận thì căn hộ 610 ông T đồng ý bán với giá 1.498.000.000đ nhưng ông T bớt cho vợ chồng ông 20.000.000đ nên giá mua bán căn hộ còn là 1.478.000.000đ; mọi chi phí sang tên thủ tục do ông chịu trách nhiệm. Và ông sẽ đặt cọc trước cho ông T 50.000.000đ. Hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc ngày 5/12/2018 và ông đã giao cho ông T số tiền 50.000.000đ đặt cọc; ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc còn ghi nhận thỏa thuận của hai bên về tiến độ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và đóng tiền; về xử lý tiền đặt cọc và cam kết của các bên. Theo đó trong vòng 15 ngày, ông sẽ phải thanh toán tiền mua nhà trước để ông Tnộp tiền mua nhà theo giá Nhà nước.

Nhưng sau khi ông giao tiền đặt cọc và các bên đã ký xong hợp đồng đặt cọc thì ông Tlại bảo ông T đã không đọc kỹ nội dung của hợp đồng đặt cọc và liên tục yêu cầu ông phải trả tiền và chỉ để lại 50.000.000đ đến khi nào có "Sổ đỏ" thỉ ông T nhận nốt. Vì vậy, ông T đã không ký hợp đồng ủy quyền cho ông để ông thực hiện giao dịch liên quan đến căn hộ và không bàn giao giấy tờ liên quan đến căn hộ cho ông đi làm thủ tục. Ông T cho rằng nếu ký ủy quyền cho ông để làm thủ tục căn hộ thì sợ ông sẽ không trả nốt tiền còn lại cho ông T. Sau nhiều lần vợ chồng ông đến gặp và nói chuyện với ông T, sáng ngày 21/12/2018 vợ chồng ông T và vợ chồng ông cùng đến UBND quận B.T.L để nộp tiền theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Trước khi nộp tiền, hai bên có ghi âm lại cuộc thỏa thuận đó là: sau khi ông nộp tiền xong thì gia đình ông T sẽ bàn giao cho ông toàn bộ hồ sơ gốc của căn hộ; đồng thời ký hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai và ký hợp đồng ủy quyền định đoạt để ông đi làm thủ tục. Cùng ngày 21/12/2018 ông đã đưa cho ông T số tiền 997.146.890 đồng để ông T nộp tiền mua nhà cho Ban QLDA đầu tư xây dựng quận B.T.L. Sau khi ông T nộp xong tiền cho Ban QLDA, hai bên cùng ra Văn phòng Công chứng B.T.L để ký Hợp đồng ủy quyền cho ông đi làm thủ tục hoàn thiện mua bán căn hộ. Tuy nhiên, tại Văn phòng công chứng B.T.L ông T lại viện các lý do và từ chối không ký hợp dồng ủy quyền cho ông và không giao giấy tờ căn hộ; ông T cho rằng công chứng viên ở đó thông đồng với ông và không khách quan. Ông T tự lựa chọn Văn phòng Công chứng N.L ở số 54 dãy 18 Khu đô thị thành phố G. Nhưng tại Văn phòng Công chứng này, ông T tiếp tục lại ra các lý do vì ông chưa trả hết tiền nên không ký hợp đồng ủy quyền và không giao giấy tờ căn hộ cho ông. Ông T đã cố tình gây khó khăn cho ông để buộc vợ chồng ông phải từ bỏ ý định mua nhà và mất tiền đặt cọc.

Nay ông xác định việc mua bán không thành do lỗi của ông T, nên buộc ông T phải trả ông tiền đặt cọc 50.000.000đ; và tiền phạt cọc 150.000.000đ + chi phí đi lại 10.000.000đ + tiền lãi theo quy định Nhà nước đối với số tiền đặt cọc 50.000.000đ + tiền 997.146.890đ ông đưa cho ông T nộp Ban QLDA. Nhưng sau khi suy nghĩ thì ông chỉ yêu cầu ông T trả ông tiền đặt cọc 50.000.000đ và 10.000.000đ tiền công sức ông đi làm tài liệu hồ sơ.

2. Bị đơn ông Đ.V.T trình bày: Đúng là ông và vợ chồng ông T2 có thỏa thuận về việc ông sẽ bán xuất mua căn hộ chung cư cho ông T2 với giá như ông T2 đã khai. Sau khi ông T2 đặt cọc 50.000.000đ quá 2 ngày ông T2 đã cùng ông đi nộp tiền mua căn hộ tại Ban quản lý dự án. Khi đến Văn phòng Công chứng ông phát hiện số tiền theo Hợp đồng còn thiếu nên không đồng ý ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2. Sau đó vợ chồng ông T2 đòi lại tiền, nên ông và ông T2 cùng đến Ban quản lý dự án để làm thủ tục rút tiền. Tại đó ông T2 đã ghi vào giấy không mua nhà của ông nữa và xin rút tiền về. Như vậy, ông T2 đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông không phải trả tiền cọc 50.000.000đ cho ông T2.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà P.T.L.A (vợ ông T2) nhất trí như yêu cầu của ông T2.

3.2. Bà H.T.T.M (vợ ông T) nhất trí như quan điểm của ông T.

Bản án số 21/2019/DS-ST ngày 7/8/2019 của Tòa án nhân dân quận B.T.L, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.A.T đối với ông Đ.V.T về việc hoàn trả tiền đặt cọc 50.000.000đ.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T2 về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 150.000.000đ, và thiệt hại do nghỉ việc 10.000.000đ và tiền lãi của số tiền đã đặt cọc và nộp vào Ban Quản lý dự án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; và đơn kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.
- Các bên đương sự không thỏa thuận được để giải quyết vụ án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Phân tích nội dung vụ án và đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông T.A.T nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

II/ Xét nội dung đơn kháng cáo của ông T2 cho thấy:

[1]. Ông T2 và ông T đều công nhận: Ngày 5/12/2018 ông T2, ông T và vợ là bà M cùng ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông T2 đặt cọc cho vợ chồng ông T số tiền 50.000.000đ để mua căn hộ số 10 tầng 6 (là xuất mua của vợ chồng ông T) với giá 1.498.000.000đ - 20.000.000đ (ông Tra lộc cho ông T2) còn là 1.478.000.000đ.

Sau khi ký xong ông T2 đã giao tiền đặt cọc cho vợ chồng ông T. Các bên thống nhất trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T sẽ thực hiện tất cả các thủ tục liên quan đến việc nộp đủ 100% tiền mua nhà theo giá nhà nước để nhận bàn giao nhà và bàn giao lại nhà cho ông T2(số tiền ông T phải nộp này sẽ do ông T2 thanh toán trước để vợ chồng ông T nộp cho Ban quản lý dự án).

Ngày 21/12/2018, ông T2 đưa trước số tiền 997.146.890đ cho ông T để ông T nộp Ban QLDA. Sau đó hai bên đến Văn phòng Công chứng để làm Hợp đồng ủy quyền từ vợ chồng ông T sang cho ông T2 để hoàn thiện thủ tục mua căn hộ và ông T bàn giao giấy tờ gốc căn hộ cho ông T2. Tuy nhiên, hai bên qua hai Văn phòng Công chứng đều không ký được hợp đồng ủy quyền như đã thỏa thuận.

Theo ông T2 khai lỗi do ông T gây khó khăn để buộc ông không mua được căn hộ; theo ông T khai lỗi là do ông T2 không muốn mua căn hộ nữa nên hai bên không thể ký kết hợp đồng ủy quyền tiếp.

[2]. Do các bên có tranh chấp về lỗi làm cho giao dịch dân sự không thực hiện được, HĐXX có xem xét tài liệu chứng cứ các bên xuất trình thì thấy:

- Tại Đơn xin rút tiền (BL 54) có nội dung ông T trình bày với Ban QLDA để nguyện vọng rút lại số tiền mua nhà chung cư 1.300.597.571đ đã nộp ngày 21/12/2018.

Cuối đơn có ý kiến của ông Tuấn: "*Tôi là Đ. A.T đồng ý để anh Đ.V.T rút tiền trên. Tôi đồng ý không mua nhà của anh T nữa. Tôi đồng ý nhận 997.146.890đ*".

- Tại Phiếu chi ngày 28/12/2018 (BL 55) Ban QLDA đã chi trả ông T số tiền 1.300.597.571đ.

- Tại Biên bản lấy lời khai đối với Công chứng viên văn phòng Công chứng B.T.L N. T. H.N (BL 46) cho biết: Ngày 21/12/2018 ông T và bà M là bên yêu cầu Văn phòng Công chứng B.T.L dự thảo Hợp đồng ủy quyền sau khi đã thống nhất với bên mua là ông T2. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng ủy quyền và in thành văn bản đưa các bên đọc lại. Công chứng viên có hỏi các bên về nội dung ủy quyền và thời hạn ủy quyền; giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên. Bên bán là ông T yêu cầu bên mua là ông T2 lên nộp tiền tại Trung tâm Quỹ đất quận B.T.L sau đó mới ký hợp đồng. Công chứng viên đã giải thích về việc chưa phát hành hợp đồng thì bên mua chưa phải nộp tiền. Nhưng ông T khăng khẳng bắt ông T2 nộp tiền xong mới ký. Sau đó ông T2 lên nộp tiền xong quay lại Văn phòng Công chứng thì ông T lại không đồng ý ký hợp đồng. Công chứng viên có giải thích nhưng ông T cũng không nghe và còn nói không tin tưởng Văn phòng Công chứng B.T.L và đi tìm Văn phòng Công chứng khác.

- Tại Biên bản xác minh (BL 45) đại diện VPCC N.L có ý kiến: Ông T2 và ông T có đến VPCC để thỏa thuận về việc ký hợp đồng, nhưng sau đó hai bên không ký kết được.

Cho thấy: Sau khi ông T2 ký Hợp đồng đặt cọc với ông T và chuyển tiền đặt cọc về việc mua quyền mua căn hộ với vợ chồng ông T. Ông T2 đã thể hiện rõ về thiện chí mua căn hộ, nên theo thỏa thuận ông T2 đã nhất trí nộp tiền trước là 997.146.890đ để ông T có tiền nộp mua căn hộ cho Ban QLDA và hoàn thiện về mọi thủ tục cho ông mua căn hộ. Các ông cũng đã đến văn phòng Công chứng để làm các thủ tục về Hợp đồng ủy quyền và giao nhận hồ sơ căn hộ ông T đang giữ. Tuy nhiên, kết quả xác minh về việc tại VPCC các bên không ký kết được lại là do ông T có những yêu cầu không đúng với thỏa thuận của các bên; cho thấy: vợ chồng ông T vẫn chưa hoàn toàn tự nguyện khi tham gia giao dịch. Việc ông T2 không mua được nhà và xin lấy lại số tiền đã đưa cho ông T nộp ban Quản lý dự án là ngoài ý chí chủ quan của ông T2.

Vì vậy, ông T2 yêu cầu được hoàn lại tiền đặt cọc là có căn cứ, và buộc vợ chồng ông T trả ông T2 số tiền 50.000.000đ đặt cọc. Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này cuả ông T2 là đã chưa đánh giá hết các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Lỗi làm các bên không thực hiện được sau khi đặt cọc là do hai bên chưa thực hiện hết những thỏa thuận: Ông T không ký hợp đồng ủy quyền mua bán căn hộ cho ông T2; ông T2 không giải thích hết nguyện vọng mong muốn mua căn hộ của ông. Xác định lỗi hai bên phải chịu là 50%, nên các bên không ai phải chịu số tiền phạt cọc.

Còn số tiền 10.000.000đ ông T2 yêu cầu bồi thường chi phí nghỉ việc, ông T2 không có tài liệu chứng cứ chứng minh và tại phiên tòa phúc thẩm ông T2 xin rút yêu cầu này nên được chấp nhận.

Ông T và bà M phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50.000.000đ x 5%= 2.500.000đ. Hoàn trả ông T.A.T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Như phân tích trên, HĐXXPT quyết định chấp nhận kháng cáo của ông Tuấn; sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.A.T. Áp dụng điểm b, khoản 1 Điều 117 và Điều 122 của BLDS 2015 để tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và buộc vợ chồng ông T trả số tiền đặt cọc 50.000.000đ cho ông T2. Về hậu quả của giao dich dân sự bị tuyên vô hiệu, lỗi của ông T2 và ông T là ngang nhau 50%, nên không bên nào phải chịu tiền bồi thường thiệt hại. Ghi nhận tự nguyện của ông T.A.T không yêu cầu số tiền chi phí 10.000.000đ. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên. Sửa án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên ông T2 không phải chịu án phí DS phúc thẩm. Hoàn trả ông T2số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của BLTTDS: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 7/8/2019 của Tòa án nhân dân quận B.T.L, thành phố Hà Nội.

Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 117 và Điều 122 của BLDS năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền đặt cọc mua căn hộ của ông T.A.T đối với ông Đ.V.T.

Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/12/2018 giữa bên nhận đặt cọc: Ông Đ.V.T, bà H.T.T.M và bên nhận đặt cọc: Ông T.A.T. Buộc ông Đ.V.T và bà H.T.T.M (vợ ông T) phải liên đới trả cho ông T.A.T số tiền 50.000.000đ *(Năm mươi triệu đồng).*

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T.A.T rút yêu cầu bồi thường số tiền 10.000.000đ.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T2 về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 150.000.000đ, và thiệt hại do nghỉ việc 10.000.000đ và tiền lãi của số tiền đã đặt cọc và nộp vào ban Quản lý dự án.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ.V.T và bà H.T.T.M phải liên đới nộp án phí là: 2.500.000đ.

Hoàn trả ông T.A.T số tiền 5.000.000đ đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2015/0002608 ngày 01/3/2019 của Chi cục THADS quận B.T.L, Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông T.A.T số tiền 300.000đ đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2015/0003055 ngày 28/8/2019 của Chi cục THADS quận B.T.L, Hà Nội.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận B.T.L;
- Chi cục THADS quận B.T.L;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Ngô Thị Thu Thiện