0

TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2020/DS-PT.
Ngày: 10 - 8 - 2020.
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thanh.

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Đặng Kim Quang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020, về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 62/2020/QĐ-PT, ngày 22 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số A, khu vực C, phường D, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960.

2.2 Bà Nguyễn Th, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Đường H, khu vực W, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ: Luật sư Nguyễn T, Công ty Luật B, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo:

3.1 Ông Nguyễn Văn Đ.

3.2 Bà Nguyễn Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày: Vào ngày 06/8/2018, bà có thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Th để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông Đ, bà Th phần đất diện tích 410,2m2 (ngang 10 mét, dài 41,02 mét), với giá 2.750.000. 000 đồng *(Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng)*, đất tọa lạc tại đường Q, khu vực 3, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. Nội dung thỏa thuận, trong thời hạn 04 tháng ông Đ, bà Th có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng công chứng khi đó bà sẽ đưa cho ông Đ, bà Th 1.800.000.000 đồng *(Một tỷ tám trăm triệu đồng)*, khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho bà thì sẽ giao cho ông Đ, bà Th số tiền 750.000.000 đồng *(Bảy trăm năm mươi triệu đồng)* còn lại. Hết thời gian thỏa thuận 04 tháng thì bà có liên hệ với ông Đ, bà Th về thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ, bà Th cho rằng đã quá thời hạn 04 tháng thì bà phải mất tiền đặt cọc. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà Th có trách nhiệm bồi thường tiền đặt cọc gấp 03 lần như trong tờ thỏa thuận đặt cọc với số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* và trả tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng),* tổng cộng là 800.000.000 đồng *(Tám trăm triệu đồng).*

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Th cùng thống nhất trình bày: Ông bà thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc của bà Lê Thị H là 200.000.000 đồng. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có lược đồ thể hiện diện tích, đang chờ thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục đặt cọc thì bà H không cung cấp địa chỉ, số điện thoại để ông, bà liên hệ tháo gỡ khi có vướng mắc. Thỏa thuận 04 tháng để ông, bà làm thủ tục sang tên cho bà H, nếu có khó khăn thì kéo dài thêm thời hạn, các chi phí liên quan đến thuế và nhà thầu thì thuộc trách nhiệm bên mua. Tại thời điểm khó khăn Doanh nghiệp tư nhân F yêu cầu ông, bà đóng số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* về chi phí san lấp mặt bằng và chuyển thổ cư thì ông, bà có yêu cầu bà H đưa thêm số tiền này để hoàn tất thủ tục với nhà thầu thì bà H không đồng ý, xem như bà H tự ý hủy việc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Th có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị H số tiền là 800.000.000 đồng *(Tám trăm triệu đồng).* Trong đó, tiền cọc 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* và tiền bồi thường là 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng).*

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm hoàn trả số tiền trên thì hàng tháng bị đơn phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và các quy định khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 12 năm 2019, ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Tờ thỏa thuận vô hiệu, ông bà không có lỗi do sự kiện bất khả kháng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Cấp sơ thẩm không đưa Doanh nghiệp tư nhân F tham gia tố tụng là có thiếu sót. Lý do mà các bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn là do phía Doanh nghiệp tư nhân Fyêu cầu phải trả chi phí san lấp mặt bằng và tiền chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thổ cư liên quan đến phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bị đơn có Thông báo cho nguyên đơn biết các chi phí mà Doanh nghiệp tư nhân F yêu cầu nhưng nguyên đơn không đồng ý, đây là sự việc khách quan không phải lỗi của các bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu; về thủ tục tố tụng, Tòa án đã tiến hành đúng theo quy định; về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo tờ thỏa thuận đặt cọc ngày 06/8/2018, thì bà Lê Thị H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Th phần đất có diện tích 410,2m^2 (ngang 10 mét, dài 41,02 mét), tọa lạc tại đường Q, khu vực 3, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang, với giá 2.750.000.000 đồng *(Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng)*; bên bà H đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* cho ông Đ, bà Th. Do hai bên không thực hiện đúng các nội dung được nêu trong "Tờ thỏa thuận đặt cọc" lập ngày 06/8/2018, nên phát sinh tranh chấp.

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, có phát sinh nhiều nội dung liên quan đến Doanh nghiệp tư nhân F nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ, như: (1) Số tiền 578.000.000 đồng *(Năm trăm bảy mươi tám triệu đồng)*, trong đó: Tiền chi phí san lấp mặt bằng là 78.000.000 đồng *(Bảy mươi tám triệu đồng)* và tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất trồng cây lâu năm sang loại đất thổ cư với diện tích 90,24m^2 (ngang 2,2 mét và dài 41,02 mét) là 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)* phải nộp cho Doanh nghiệp tư nhân F thuộc trách nhiệm của ai. (2) Đối với diện tích 90,24m^2 đất thổ cư (ngang 2,2 mét và dài 41,02 mét) trong 410,2m^2 mà bà Hận thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà Th thuộc quyền sử dụng của ai và có đủ điều kiện được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Từ đó, làm cơ sở xác định lỗi khi giao dịch dân sự vô hiệu để xử lý hậu quả.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Doanh nghiệp tư nhân F tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để thu thập làm rõ là có thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.3] Với những vi phạm, thiếu sót trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định.

[2] Do bản án bị hủy, nên cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết về nội dung.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Th.

Hủy bản án sơ thẩm.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự chưa phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Nguyễn Văn Đ được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Đ đã nộp theo biên lai số 0000131 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Hậu Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 10/8/2020).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP. N;
- Chi cục THADS TP. N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trương Đình Nghệ