TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 34/2018/DS-PT
Ngày: 18/4/2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Nguyễn Đình Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Duy Trung –Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2018/TLPT- DS ngày 30 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DSST ngày 17/10/2017 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2018/QĐPT- DS ngày 14 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1980, có mặt
Địa chỉ: Tổ 4, ấp S 3, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước
Bị đơn: Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1957, vắng mặt
Địa chỉ: Đội 1, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1978, có mặt
Địa chỉ: Tổ 4, ấp S 3, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước
Viện trưởng Viện kiểm kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Ngày 22 tháng 12 năm 2011, ông Đoàn Minh T chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 một thửa đất có diện tích 30.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng được thực hiện, ngày 25/11/2011, vợ chồng bà Phạm

Thị H, ông Vũ Văn T1 đặt cọc cho ông Đoàn Minh T số tiền là 50.000.000 đồng và hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là ông Đoàn Minh T và bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 cùng người làm chứng là ông Nguyễn Văn H1 ký vào hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 17/12/2011, vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 phát hiện phần diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho bà H, ông T1 đã bị Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Phước thu hồi nên gặp ông Đoàn Minh T để đòi lại tiền cọc thì được ông Đoàn Minh T hẹn 20 ngày sau sẽ gặp vợ chồng bà H, ông T1 bàn bạc hoàn lại tiền cọc (ông T viết và ký xác nhận bên dưới hợp đồng). Do ông Đoàn Minh T không trả lại tiền đặt cọc như đã hứa nên bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 đã khiếu nại đến Uỷ ban nhân xã T để xem xét, giải quyết nhưng không thành. Bà Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Minh T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 số tiền cọc 50.000.000 đồng đã nhận.

Tại văn bản ghi ý kiến ngày 01 tháng 8 năm 2013, bị đơn ông Đoàn Minh T trình bày: Do quan hệ trong xã hội nên ông Đoàn Minh T có quen ông Nông Văn T2 (trú tại ấp Cây Điệp, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước) và ông T2 có nhờ ông T bán hộ đất rẫy. Qua một người tên Năm môi giới thì ông T biết là vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 có nhu cầu mua rẫy để canh tác. Sau khi bàn bạc hai bên thống nhất là vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 mua thửa đất diện tích 30.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, với giá là 550.000.000 đồng, phương thức thanh toán là bằng tiền mặt. Bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 đã đi xem rẫy và đặt cọc cho ông Đoàn Minh T số tiền 50.000.000 đồng, hẹn 20 ngày sẽ giao đủ tiền và toàn quyền sử dụng thửa đất nói trên. Số tiền cọc ông Đoàn Minh T đã giao cho chủ thửa đất là ông Nông Văn T2 số tiền 40.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng ông Nông Văn T2 bồi dưỡng cho ba người có công trong việc bán rẫy, cụ thể là ông Đoàn Minh T, ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn H1 mỗi người 3.000.000 đồng để làm tin việc mua bán đã xong. Sau 20 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà H không thực hiện trả tiền mà đơn phương chấm dứt hợp đồng, số tiền nhận cọc thì ông T2 đã sử dụng vào việc quản lý diện tích đất rẫy. Bà Phạm Thị H yêu cầu ông T trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng, ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1 trình bày: Ông Vũ Văn T1 là chồng bà Phạm Thị H, ngày 22 tháng 12 năm 2011, vợ chồng ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Minh T một thửa đất có diện tích 30.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, với giá 550.000.000 đồng. ngày 25/11/2011, vợ chồng ông Vũ Văn T1 đặt cọc cho ông Đoàn Minh T số tiền là 50.000.000 đồng, khi ông T1 phát hiện phần diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho bà H, ông T1 không được phép chuyển nhượng, thì được ông Đoàn Minh T có hứa là sẽ hoàn trả cho vợ chồng ông T1 số tiền cọc đã nhận. Theo thỏa thuận thì 20 ngày kể từ ngày 17/12/2011 ông Đoàn Minh T sẽ hoàn trả 50.000.000 đồng tiền cọc đã nhận của vợ chồng ông T1. Ông Vũ Văn T1 yêu cầu ông Đoàn Minh T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận cho vợ chồng ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Toà án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 và ông Đoàn Minh T đối với phần diện tích 30.000m^2 đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là vô hiệu

Buộc ông Đoàn Minh T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho cho bà Phạm Thị H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận vào ngày 25/11/2011

Không xem xét, giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Đoàn Minh T và ông Nông Văn T2 vào ngày 17/12/2011 và ngày 21/12/2011

Không xem xét, giải quyết việc ông Đoàn Minh T trả tiền công trong việc môi giới cho ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn H1 mỗi người 3.000.000 đồng

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/11/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có Quyết định kháng nghị số: 25/QĐKNPT – VKS – DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa các đương sự không có ý kiến gì về Quyết định kháng nghị số: 25/QĐKNPT – VKS – DS ngày 16/11/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Tại cấp phúc thẩm các bên đương sự đều thống nhất xác định số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ yêu cầu đòi lại số tiền đặt cọc. Do vậy, rút một phần kháng nghị đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm.

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ được thẩm tra, xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước rút một phần kháng nghị đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, việc rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận. Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng nghị về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về phần tố tụng, thấy rằng:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định số 32/2017/QĐ-HPT về việc hoãn phiên tòa ngày 28/9/2017 (bút lục số 59), với lý do bị đơn ông Đoàn Minh T vắng mặt, việc vắng mặt của ông T ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án, ngày 29/9/2017 Tòa cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết quyết định hoãn phiên tòa trên tại nhà ông Đoàn Minh T, tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã T, huyện Đ và tại Tòa án nhân huyện Đ, trước khi tiến hành thủ tục niêm yết tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản về việc không tống đạt được văn bản tố tụng cho ông T, cũng như lập biên bản xác minh ông T có vắng mặt nơi cư trú hay không để niêm yết là vi phạm thủ tục cấp, tống đạt, thông báo trực tiếp cho cá nhân và thủ tục niêm yết tại khoản 5 Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là những vi phạm của Tòa cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cần rút kinh nghiệm khắc phục. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về thủ tục niêm yết của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ.

[2] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội để tính án phí là chưa đảm bảo tính chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm phải áp dụng Điều 27 pháp lệnh án phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án để tính án phí mới đúng quy định. Do vụ án đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 Tòa án mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, đây là thiếu sót của Tòa cấp sơ thẩm trong quá trình áp dụng pháp luật. Vì vậy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đối với phần này là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số: 40/2017/QĐXX-ST-DS ngày 05/9/2017 về việc đưa vụ án ra xét xử (bút lục 57) với thành phần Hội đồng xét xử gồm Thẩm phán chủ tọa phiên tòa ông Võ Quang D, các Hội thẩm nhân dân ông Lê Quang T3 và ông Phạm Văn G, trong quyết định hoãn phiên tòa số 32/2017/QĐ-HPT ngày 28/9/2017 (bút lục số 59) thành phần Hội đồng xét xử gồm Thẩm phán chủ tọa phiên tòa ông Võ Quang D, các Hội thẩm nhân dân ông Lê Quang T3 và ông Thạch N1 nhưng không có quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng là vi phạm Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên qua kiểm tra tại hồ sơ thấy Tòa án cấp sơ thẩm có bổ sung Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số: 36/2017/QĐ-TĐNTHTT ngày 28/9/2017 để thay đổi Hội thẩm nhân dân ông Phạm Văn G bằng Hội thẩm nhân dân ông Thạch N1 với lý do ông Phạm Văn G bận công tác đột xuất, chỉ cần nhắc nhở cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Ngoài ra, tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm có thiếu sót như: không T biện pháp bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đã rút kháng nghị. Các đương sự xác định không có hậu quả thiệt hại xảy ra và chỉ yêu cầu lấy lại số tiền đã đưa là 50.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông Đoàn Minh T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị H và ông Vũ Văn T1 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng là có căn cứ nên không đặt ra xem xét.

Từ những căn cứ và lập luận nêu trên. Xét thấy, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về phần tố tụng, sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[4] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận

[5] Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

Án phí dân sự phúc thẩm: Do vụ án bị kháng nghị nên các đương sự không phải chịu án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số: 25/QĐKNPT – VKS – DS ngày 16/11/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

[2] Chấp nhận một kháng nghị số: 25/QĐKNPT – VKS – DS ngày 16/11/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về phần tố tụng.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

- Áp dụng: Các điều 128, 134, 137, 358, 689, 691, 697 và 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009

- Áp dụng Điều 27 pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa bà Phạm Thị H, ông Vũ Văn T1 và ông Đoàn Minh T đối với thửa đất có diện tích 30.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là vô hiệu

3. Buộc ông Đoàn Minh T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị H và ông Vũ Văn T1 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền đặt cọc ngày 25/11/2011.

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) cho đến khi thi hành án 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 theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Minh T phải chịu 2.500.000 đồng. Trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số: 012270, quyển số 0246, ngày 09 tháng 7 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Nguyễn Viết Hùng