TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 20/2018/DS-PT
Ngày: 24 - 01 - 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 ĐỒNG NAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng.
Ông Trần Thanh Tùng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đoàn Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 24/01/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2017/TLPT-DS ngày 07/11/2017 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 215/2017/QĐ-PT ngày 29/11/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Minh L, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Hẻm 23, đường C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Hẻm 23, đường C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Đoàn Minh L, sinh năm: 1974 (Theo giấy ủy quyền ngày 17/4/2017).

Địa chỉ: Hẻm 23, đường C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đoàn Minh L trình bày:

Ngày 12/01/2017, ông Đoàn Minh L và bà Nguyễn Thị Hồng S có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 9.012m2 thuộc thửa số 14, 15, 16 tờ bản đồ số 16 và thửa số 81 tờ bản đồ số 09 xã D, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 2.343.000.000 đồng.

Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, ngày 12/01/2017 ông L và bà S đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung hợp đồng, ông Luận đã đặt cọc cho bà S số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại là 2.143.000.000 đồng ông L sẽ thanh toán cho bà S chậm nhất là ngày 01/3/2017, còn bà S có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên cho ông L chậm nhất ngày 01/3/2017. Nếu bà S không thực hiện đúng nội dung hợp đồng đặt cọc thì bà S phải hoàn trả lại cho ông số tiền cọc 200.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường cho ông số tiền gấp 03 lần tiền cọc. Trường hợp ông không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì mất tiền đặt cọc.

Đến ngày 01/3/2017, ông L đến nhà bà S để liên hệ giao số tiền chuyển nhượng đất còn lại theo thỏa thuận nhưng bà S từ chối giao dịch, không gặp ông L để nhận tiền nên ông L không thể giao tiền cho bà S theo thỏa thuận. Do đó, đến nay hai bên cũng chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chưa giao nhận đất cho nhau để quản lý sử dụng.

Do bà S vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, nên ông L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2017 và yêu cầu bà S phải có trách nhiệm trả lại ông số tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường gấp 03 lần tiền cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Ngoài ra, ông L không yêu cầu gì thêm.

- Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S trình bày:

Ngày 12/01/2017, bà và ông Đoàn Minh L có ký giấy biên nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 9.012m2 thuộc thửa 14, 15, 16 tờ bản đồ số 16 và thửa số 81 tờ bản đồ số 09 xã D, huyện N , tỉnh Đồng Nai. Quyền sử dụng đất này là tài sản thuộc quyền sử dụng của riêng một mình bà, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, bà đồng ý chuyển nhượng cho ông L diện tích đất trên với giá tiền là 2.343.000.000 đồng. Theo giấy biên nhận đặt cọc, ông L đặt cọc cho bà số tiền 200.000.000 đồng, bà sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông L đối với diện tích đất trên chậm nhất ngày 01/3/2017 dương lịch, ông L phải thanh toán cho bà số tiền còn lại là 2.143.000.000 đồng chậm nhất ngày 01/3/2017. Hai bên cũng thỏa thuận nếu bà không làm thủ tục chuyển nhượng tài sản như đã thỏa thuận thì bà sẽ

phải hoàn trả số tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông L và phải bồi thường cho ông L số tiền gấp ba lần tiền cọc. Trường hợp ông L không nhận chuyển nhượng đất và thanh toán tiền theo thỏa thuận thì ông L sẽ mất tiền đặt cọc.

Cùng ngày 12/01/2017, ông L đã giao tiền cọc cho bà nhận số tiền 200.000.000 đồng và bà S xác nhận đã nhận 200.000.000 đồng tiền cọc nêu trên.

Đến ngày 01/3/2017, ông L không đến để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và cũng không đến gặp bà để giao số tiền còn lại là 2.143.000.000 đồng cho bà, vì vậy bà chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Ông L không giao tiền đúng thỏa thuận cũng không thông báo cho bà về lý do không giao tiền, không hẹn lại việc giao tiền vào ngày khác.

Nay ông L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2017 thì bà đồng ý. Bà không đồng ý trả lại tiền cọc và không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông L vì ông L vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện đúng việc thanh toán tiền cho bà.

- Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T do ông Đoàn Minh L đại diện trình bày:

Bà T là vợ ông L, tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S là tiền chung của vợ chồng bà. Ý kiến bà T cũng thống nhất với ý kiến của ông L, bà T yêu cầu Tòa án buộc bà S trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng cho vợ chồng bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện N căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Xử hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2017 giữa ông Đoàn Minh L và bà Nguyễn Thị Hồng S (Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017).

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả số tiền cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và phải bồi thường số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) cho ông Đoàn Minh L và bà Nguyễn Thị T.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Hồng S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng). Hoàn trả cho ông Đoàn Minh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) theo biên lai số 002602 ngày 13/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Về lệ phí thu thập chứng cứ: Ông L phải chịu tiền lệ phí thu thập chứng cứ là 155.420 đồng (Ông L đã nộp xong).

Kể từ ngày ông L-bà T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà S chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà S phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/9/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

Ngày 18/9/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Hợp đồng đặt cọc không ghi rõ thời gian, địa điểm cụ thể giao nhận tiền. Việc bản án sơ thẩm nhận định bà S vi phạm hợp đồng là phiến diện, chính ông L là người vi phạm hợp đồng vì muốn thực hiện được hợp đồng thì phải thực hiện trong giờ hành chính. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả số tiền cọc 200.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền 600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng S và kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai trong hạn luật định, bà S đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Các đương sự đều thống nhất xác định ngày 12/01/2017, ông L và bà S có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 9.012m^2 thuộc thửa 14, 15, 16 tờ bản đồ số 16 và thửa số 81 tờ bản đồ số 09 xã D, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Việc đặt cọc các bên có ký biên nhận đặt cọc ghi ngày 12/01/2017. Theo giấy biên nhận đặt cọc các đương sự đều xác định là ông L đã đặt cọc cho bà S số tiền 200.000.000 đồng và hai bên thống nhất thỏa thuận là ông L có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất còn lại là 2.143.000.000 đồng cho bà S chậm nhất vào ngày 01/3/2017 và bà S có trách

nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông L chậm nhất vào ngày 01/3/2017. Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận nếu bà S không làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ phải trả lại tiền đặt cọc và chịu trách nhiệm bồi thường số tiền gấp 03 lần tiền cọc cho ông L, trường hợp ông L không mua tài sản trên hoặc không thanh toán số tiền còn lại thì bị mất số tiền đã đặt cọc.

Ông L cho rằng ngày 01/3/2017 ông đến nhà bà S lúc 19 giờ 30 phút để giao tiền cho bà S và yêu cầu bà S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận nhưng phía bà S lại không thừa nhận. Lời khai của những người làm chứng mâu thuẫn nhau, người làm chứng bên phía ông L là bà S1 khai ngày 01/3/2017 ông L đến nhà bà S lúc 19 giờ để giao tiền cho bà S và yêu cầu bà S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà S từ chối, còn người làm chứng bên phía bà sa là ông Ao Trọng L thì xác nhận ngày 01/3/2017 ông L không tới chồng tiền đất cho bà S, trong khi đó ông L lại không có chứng cứ nào khác để chứng minh. Theo bà S thì vào lúc 20 giờ 30 phút ngày 01/3/2017 ông L có điện thoại để yêu cầu giao tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà từ chối vì đã hết giờ hành chính không thể ra công chứng nhờ chứng thực và làm thủ tục chuyển nhượng như thỏa thuận, hơn nữa bà sống độc thân một mình nên chỉ giao dịch nhận tiền thông qua ngân hàng. Ngay hôm sau ngày 02/03/2017, ông L đã làm đơn khởi kiện bà Sa.

Như vậy, không có cơ sở xác định trên thực tế ngày 01/3/2017 ông L đã gặp bà S để giao tiền như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông L là người đã vi phạm hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà S là người vi phạm hợp đồng và buộc bà S phải có trách nhiệm trả lại cho ông L số tiền cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường cho ông L số tiền 600.000.000 đồng là không có căn cứ.

Đối với việc ông L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2017, bà S cũng đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là đúng.

Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Minh L về việc buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả số tiền cọc 200.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền 600.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Ông Đoàn Minh L phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Hồng S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về lệ phí thu thập chứng cứ: Ông Đoàn Minh L phải chịu tiền lệ phí thu thập chứng cứ là 155.420 đồng (Ông L đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; 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;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh L: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2017 giữa ông Đoàn Minh L và bà Nguyễn Thị Hồng S (Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng S phải trả số tiền cọc 200.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền 600.000.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Đoàn Minh L phải chịu 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) ông Đoàn Minh L đã nộp theo biên lai số 002602 ngày 13/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, ông Đoàn Minh L còn phải nộp tiếp 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị Hồng S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Hồng S đã nộp theo biên lai số 001722 ngày 07/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N được trừ vào tiền án phí bà Nguyễn Thị Hồng S phải nộp.

4. Về lệ phí thu thập chứng cứ: Ông Đoàn Minh L phải chịu tiền lệ phí thu thập chứng cứ là 155.420 đồng (Ông L đã nộp xong).

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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bá Nhu