

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 59/2019/DSPT
Ngày: 22/5/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Công Đồng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính.

Ông Nguyễn Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 22 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DSST ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Hà Văn H, sinh năm 1986. Địa chỉ: số X, đường V, khu V, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Hiện đang cư trú tại số Y, phố M, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

- Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1987. Địa chỉ: thôn C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Chị H1 ủy quyền cho anh Hà Văn H. Vắng mặt.

* Người đại diện theo ủy quyền của anh Hà Văn H: Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1966. Địa chỉ: thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Anh Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1975. Địa chỉ: số A, đường N, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Công ty luật TNHH Công Minh, do ông Trần Văn Trường, Giám đốc đại diện. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Ngọc H3, sinh năm 1941. Địa chỉ: số B, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Hiện đang cư trú tại: xã Y, huyện T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Anh Hà Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Phía nguyên đơn là anh Hà Văn H và chị Phạm Thị H1 do Bà H2 đại diện theo ủy quyền của anh H trình bày:

Cuối năm 2016, anh Hà Văn H, chị Phạm Thị H1 và anh Nguyễn Văn Ng có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất của anh Ng tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 44, diện tích 90m² tại số A, đường N, phường K, thành phố B với giá 2.850.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất này, ngày 19/11/2016, anh H và anh Ng ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung anh H đặt cọc cho anh Ng số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 06 ngày, nếu anh H vi phạm thì mất tiền đặt cọc, anh Ng vi phạm thì phải bồi thường một khoản tiền là 1.000.000.000 đồng; hợp đồng không được công chứng, anh H đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho anh Ng. Sau khi ký kết hợp đồng, anh Ng đã xuất trình bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 44, diện tích 90m² tại số A, đường N, phường K, thành phố B thì anh H mới biết được thửa đất đang đứng tên bố vợ anh Ng là ông Trần Ngọc H3 nhưng ông H3 ủy quyền cho anh Ng toàn quyền chuyển nhượng nhà đất này.

Ngày 22/11/2016, ông H3 xuất trình cho anh H xem bản công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận viết một hợp đồng đặt cọc khác trực tiếp giữa ông H3 và anh H thay cho hợp đồng đặt cọc giữa anh H và anh Ng. Sau đó, ông H3 đề nghị anh H nộp tiền trả nợ cho khoản vay tại Ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh H không đồng ý. Nay anh H, Chị H1 yêu cầu anh Ng phải trả cho anh chị số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Phía bị đơn là anh Nguyễn Văn Ng ủy quyền cho Công ty luật TNHH Công Minh do ông Trần Văn Trường đại diện trình bày:

Ngày 19/11/2016, ông Trần Ngọc H3 và vợ chồng anh Hà Văn H, chị Phạm Thị H1 có mời anh Ng chứng kiến việc chuyển nhượng nhà đất tại số 15, tờ bản đồ số 44, diện tích 90m² tại số A, đường N, phường K, thành phố B với

giá 2.850.000.000 đồng, đồng thời tiến hành lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng hẹn đến ngày 30/11/2016 anh H, Chị H1 sẽ trả nốt số tiền 2.750.000.000 đồng cho ông H3. Hợp đồng đặt cọc là do anh H tự viết tay, hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc và mời anh Ng ký là người chứng kiến. Sau đó, ông H3 nhờ anh Ng cầm giúp chìa khóa nhà số A, đường N, phường K, thành phố B và chứng minh nhân dân của ông H3 vì ông H3 phải về quê lo việc gia đình. Anh H chủ động mượn chìa khóa nhà A và chứng minh nhân dân của ông H3 nên anh Ng đồng ý. Ngày 30/11/2016, ông H3 không thấy vợ chồng anh H mang nốt số tiền thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc để ông H3 giao nhà và làm thủ tục chuyển nhượng, ông H3 đã nhiều lần gọi điện cho anh H nhưng đều bị từ chối. Nay, anh Ng không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh H, Chị H1 vì chứng cứ anh H, Chị H1 khởi kiện anh là bản hợp đồng photocopy, anh Ng chỉ là người làm chứng trong bản hợp đồng gốc giữa vợ chồng anh H, Chị H1 và ông H3.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc H3 trình bày: Ông H3 là chủ sở hữu nhà, đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 44, diện tích 90m² tại số A, đường N, phường K, thành phố B. Ngày 19/11/2016, ông có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên với anh Hà Văn H và chị Phạm Thị H1, việc ký hợp đồng có anh Nguyễn Văn Ng là con rể ông làm chứng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh H có đưa cho anh Ng 100.000.000 đồng, nhưng sau đó anh Ng đã đưa lại số tiền này cho ông H3. Ngày 30/11/2016, anh H không thực hiện đúng cam kết nên việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên không thực hiện được. Ông H3 xác định anh H, Chị H1 có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, nên ông không nhất trí trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho vợ chồng anh H, chị H1.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các Điều 328, 385 Bộ luật Dân sự; Điều 35, 39, 93, 95, 146, 147, 227, 228, 244, 262, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án:

Xử: Bác yêu cầu khởi kiện của anh Hà Văn H, chị Phạm Thị H1 về việc buộc anh Nguyễn Văn Ng phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và phạt cọc với tổng số tiền là 1.100.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 29/01/2019 anh Hà Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 04/2019/DSST ngày 29/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh H là bà Vũ Thị H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và cho rằng: Bản án của Tòa án nhân dân thành phố B xét xử ngày 24/01/2019, tuyên án ngày 29/01/2019 đã vi phạm thủ tục tố tụng, không xem xét đánh giá chứng cứ tài liệu khách quan và sai phạm trong việc áp dụng các qui định pháp luật trong việc giải quyết vụ án. Bà H2 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh H, buộc anh Ng phải trả tiền đặt cọc và phạt cọc là 1.100.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tiếp tục không xuất trình được bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2016 giữa anh H và anh Ng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì nguyên đơn không có căn cứ để khởi kiện.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự pháp luật quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại cho ông H3 01 giấy chứng minh thư nhân dân, 01 chìa khóa.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, sau khi nghe các bên trình bày ý kiến tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Hà Văn H trong hạn luật định, anh H đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp: anh Hà Văn H và chị Phạm Thị H1 khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn Ng trả lại anh H Chị H1 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và anh Ng được lập vào ngày 19/11/2016 để mua nhà đất của ông Trần Ngọc H3 tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 44, diện tích 90m² tại số A, đường N, phường K, thành phố B. Các bên đương sự đều xác nhận anh Ng có nhận tiền đặt cọc là

100.000.000 đồng của anh H, Chị H1 nhưng sau đó đã đưa ngay số tiền này cho ông H3.

Xét kháng cáo của anh H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tòa án nhân dân thành phố B đã đưa vụ án ra xét xử vào ngày 24/01/2019 và tiến hành xét xử theo trình tự pháp luật qui định, do có nhiều tình tiết phức tạp, Hội đồng xét xử thông báo kéo dài thời gian nghị án và tuyên án vào ngày 29/01/2019 là đúng theo qui định tại khoản 4 Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án được xét xử trong hai ngày 24 và 29/01/2019 nhưng tại bản án số: 04/2019/DSST ngày 29/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B lại ghi “Trong các ngày 24, 25, 28, 29” xét xử công khai vụ án là không đúng qui định tại mục (9) Hướng dẫn sử dụng mẫu số 52 Ban hành kèm theo Nghị quyết số: 01/2017/NQHĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đối với kháng cáo của anh H yêu cầu anh Ng trả lại anh H, Chị H1 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc:

Về mặt hình thức: Ngày 05/9/2017, anh H đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và anh Ng, kèm theo đơn khởi kiện là bản phô tô hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2016 giữa anh H, Chị H1 và anh Ng và bản phô tô hợp đồng đặt cọc cùng ngày 19/11/2016 giữa anh H, Chị H1 và ông H3. 02 bản hợp đồng đặt cọc nêu trên đều được lập thành văn bản, không công chứng, chứng thực; có chữ ký của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc, hợp đồng giữa anh H và ông H3 có người làm chứng là anh Ng. Đến ngày 08/8/2018 anh H nộp bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2016 giữa anh H, Chị H1 và ông H3. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh H, Chị H1 khởi kiện yêu cầu anh Ng trả lại 1.100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc nhưng chỉ cung cấp được bản phô tô hợp đồng đặt cọc giữa anh chị và anh Ng mà không xuất trình được bản gốc hợp đồng đặt cọc nêu trên là không đảm bảo yêu cầu về chứng cứ qui định tại khoản 1 Điều 95, ngoài ra anh H, Chị H1 không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc với anh Ng. Như vậy, anh H, Chị H1 chưa đủ điều kiện khởi kiện theo qui định tại điểm a, b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án sơ thẩm nhận đơn khởi kiện và tài liệu kèm theo là bản phô tô hợp đồng đặt cọc nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố B không ban hành văn bản yêu cầu người khởi kiện giao nộp bổ sung chứng cứ là bản gốc hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và anh Ng là vi phạm qui định tại khoản 5 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phía nguyên đơn là anh H, Chị H1 cho rằng ngày 22/11/2016 mới ký hợp đồng đặt cọc với ông H3 nhưng chỉ xuất trình được 02 hợp đồng đặt cọc đều cùng ngày 19/11/2016, có cùng nội dung anh H, Chị H1 đặt cọc 100.000.000 đồng để đảm bảo cho giao dịch mua bán nhà đất tại số A, đường N, phường K, thành phố B, nếu bên nhận cọc vi phạm hợp đồng thì phải chịu 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc; trong hai hợp đồng cùng ngày này thì một hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và anh Ng; một hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và ông H3.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và anh Ng thể hiện anh H, Chị H1 là chủ thể bên đặt cọc, anh Ng là chủ thể bên nhận cọc nhưng không phải chủ thể hợp pháp của tài sản giao dịch trong hợp đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và ông H3 thể hiện anh H, Chị H1 là chủ thể bên đặt cọc, ông H3 là chủ thể nhận đặt cọc, anh Ng là người làm chứng.

Anh H xác định anh Ng đã ký vào hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và anh Ng, đồng thời anh Ng trực tiếp nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Ngày 22/11/2016, sau khi gặp trực tiếp ông H3 và biết được chủ sở hữu hợp pháp nhà đất tại A, đường N, phường K, thành phố B là ông H3; anh H và ông H3 đã thỏa thuận viết một hợp đồng đặt cọc khác trực tiếp giữa anh H và ông H3 thay cho hợp đồng đặt cọc giữa anh H và anh Ng nhưng vẫn đề ngày 19/11/2016 để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa anh H và ông H3. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông H3 đều thừa nhận ông có ký với anh H hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc với số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho giao dịch mua bán nhà đất của ông tại số: A, đường N, phường K, thành phố B. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh H có đưa 100.000.000 đồng tiền cọc và ông có nhờ anh Ng là con rể của ông làm chứng và đếm hộ số tiền cọc trên, sau khi đếm đủ, anh Ng đã đưa lại ngay số tiền cho ông. Phía bị đơn là anh Ng cho rằng anh không ký hợp đồng đặt cọc với anh H, chị H1, chữ ký trong hợp đồng đặt cọc nêu trên bị cắt ghép, người ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc với anh H là ông H3. Phía nguyên đơn là anh H xác định đã đồng ý làm thêm 01 bản hợp đồng chuyển giao với ông H3 để có thể làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nội dung của hai hợp đồng đặt cọc nêu trên đều là đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; tuy nhiên anh H chỉ đặt cọc tổng cộng 100.000.000 đồng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số A, đường N, phường K, thành phố B.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 ký kết với anh Ng đã được chuyển giao bằng hợp đồng đặt cọc giữa anh H, Chị H1 và ông H3 về nội dung hợp đồng và tài sản đặt cọc; ông H3 là người nhận cọc và đã nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng do anh Ng nhận hộ; do đó quyền và lợi ích hợp pháp của anh H, Chị H1 không bị anh Ng xâm phạm. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh H không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác để chứng minh anh Ng là người ký kết và nhận tiền đặt cọc của anh H. Vì vậy, anh H, Chị H1 không đủ điều kiện khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc với anh Ng theo qui định tại điểm a, b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Cần hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho anh H, chị H1. Anh H, Chị H1 có quyền yêu cầu khởi kiện lại đối với anh Ng khi có đủ điều kiện khởi kiện theo qui định hoặc khởi kiện ông Trần Ngọc H3 bằng vụ án khác.

Sau khi Tòa án sơ thẩm ban hành bản án số: 04/2019/DSST ngày 29/01/2019, đến ngày 31/01/2019 Tòa án đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án về số tiền án phí sơ thẩm anh H, Chị H1 phải chịu từ 39.000.000 đồng lên 45.000.000 đồng nhưng không nêu lý do sửa chữa là không đúng qui định tại tại mục (3) Hướng dẫn sử dụng mẫu số 53 Ban hành kèm theo Nghị quyết số: 01/2017/NQHĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tòa án sơ thẩm cũng có sai sót về xử lý giấy chứng minh thư nhân dân, chìa khóa nhà của ông H3, khi thu giữ không lập biên bản thu, ai nộp. Kết thúc vụ án không quyết định xử lý vật này là không đúng qui định

Về án phí: Anh Hà Văn H và chị Phạm Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DSST ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số: 62/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh Hà Văn H, chị Phạm Thị H1 với anh Nguyễn Văn Ng.

Trả lại ông Trần Ngọc H3 01 giấy chứng minh thư nhân dân; 01 chìa khóa.

2. Về án phí:

Anh Hà Văn H, chị Phạm Thị H1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại anh Hà Văn H, chị Phạm Thị H1 22.500.000 đồng (*Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn*) tại biên lai thu số: AA/2017/0000338 ngày 07/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Anh Hà Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh Hà Văn H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) đã nộp tại biên lai thu số: AA/2018/0001625 ngày 01/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa