TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 369/2016/DS-PT
Ngày 23 tháng 12 năm 2016
V/v: Tranh chấp về đặt cọc, đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

* Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Ẩn

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

* Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An - Công chức Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Trịnh Thị Kha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 12 năm 2016, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 397/TLPT-DS ngày 14/11/2016 về việc "Tranh chấp về đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2016/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 421/2016/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2016, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: 85/4/3 L, Phường 1, thành phố T, tỉnh L.

Bị đơn: Ông Trương Thanh T, sinh năm 1948; (có mặt)

Địa chỉ: 529 Q, Khu phố B, Phường 4, thành phố T, tỉnh L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Nguyễn Hòa B – Đoàn Luật sư tỉnh L. (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Thanh T.

NHẬN THẤY:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/12/2011 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Huỳnh Thị D trình bày:

Ngày 13/6/2011, bà và ông Trương Thanh T có xác lập việc đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 27 tờ bản đồ 2-31a phường 4 thành phố T tỉnh L. Số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận nếu bà không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà phải chịu mất khoản tiền đặt cọc 80.000.000 đồng còn trường hợp ông T không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T phải bồi thường cho bà 80.000.000 đồng. Thời hạn để các bên thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng là ba tháng kể từ ngày đặt cọc. Bà đã giao đủ cho ông T 80.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó, vào các ngày 07, 08 và ngày 16/8/2011, bà có đưa thêm cho ông T 20.000.000 đồng. Hết hạn ba tháng ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng mà luôn né tránh bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông T trả cho bà tổng cộng 180.000.000 đồng, gồm tiền cọc là 80.000.000 đồng, phạt cọc là 80.000.000 đồng và 20.000.000 đồng tiền bà đã đưa thêm cho ông T.

Bị đơn ông Trương Thanh T trình bày:

Trước khi ký kết việc đặt cọc, bà D có cho ông vay 80.000.000 đồng, vay hai lần, ông không nhớ rõ thời gian, lần đầu cho vay 20.000.000 đồng, trong thời hạn ba tháng, lãi suất 7%/tháng nhưng bà D chỉ giao cho ông 18.100.000 đồng, vì trừ 1.400.000 đồng tiền lãi một tháng và 500.000 đồng tiền cò. Hơn một tháng sau, ông có vay của bà D 60.000.000 đồng, thời hạn là ba tháng cũng với lãi suất 7%/tháng, bà D không giao cho ông 60.000.000 mà cộng hai lần vay là 80.000.000 đồng, sau đó, trừ tiền lãi và tiền cò là 24.800.000 đồng, ông còn 55.200.000 đồng, rồi trừ đi 20.000.000 đồng ông đã vay và 900.000 đồng tiền lãi ông còn nợ của khoản vay 20.000.000 đồng, còn lại là 34.300.000 đồng. Mặc dù ông vay của bà D 80.000.000 đồng nhưng ông chỉ nhận tiền mặt là 34.300.000 đồng. Bà D yêu cầu ký hợp đồng đặt cọc, ông nghĩ nó như hợp đồng vay nên ký tên. Sau đó, ông tiếp tục vay bà D thêm 20.000.000 đồng nhưng thực chất ông chỉ nhận của bà D là 15.600.000 đồng. Như vậy, tổng cộng ông nợ bà D 49.900.000 đồng nhưng ông đồng ý trả cho bà D 80.000.000 đồng.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố T tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 56/2016/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T đã áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trương Thanh T phải trả cho bà Huỳnh Thị D 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

Bà Huỳnh Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trương Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ký hiệu Q:206406 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 12 tháng 02 năm 2001, số vào sổ cấp giấy: 01040 đối với 87,8m^2 đất thuộc thửa số 27 tờ bản đồ 2-31a Phường 4 thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh L.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí thẩm định tại chỗ, định giá, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/9/2016, bị đơn ông Trương Thanh T kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà D xác định bà đặt cọc để mua nhà, đất của ông T tại số 529 Quốc lộ 1, phường 4, thành phố T. Trước khi đặt cọc, ông T đã đưa bà đến xem nhà trên thực tế. Bà hoàn toàn không cho ông T vay tiền.

Ông T xác định ông có đưa bà D đến xem hiện trạng nhà đất tại số 529 Quốc lộ 1 nhưng không vào bên trong nhà. Căn nhà này tọa lạc trên 1 phần thửa số 27 tờ bản đồ 2-31a phường 4 thành phố T, diện tích trên giấy chứng nhận là 87.8m^2 nhưng trên thực tế đất đang bị một số người khác lấn chiếm. Hiện nay ông vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 27.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày: Mặc dù pháp luật không quy định nơi ký kết hợp đồng đặt cọc, nhưng từ việc ông T là bên bán phải đến nhà của bà D là bên mua để ký kết hợp đồng đặt cọc, đồng thời căn cứ vào trình bày của ông T và người làm chứng là bà Lê Thị Thu N thống nhất trình bày ông T chỉ vay tiền của bà D, đủ căn cứ để chứng minh thực tế ông T vay tiền của bà D nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa án sơ thẩm theo hướng ông T trả nợ vay và lãi cho bà D theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Trong hợp đồng đặt cọc, hình thức là hợp đồng đặt cọc nhưng nội dung tại trang 5 của hợp đồng thể hiện ý chí của ông T là vay tiền. Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2013 thì thửa đất số 27 tờ bản đồ 2-31a phường 4 thành phố T được địa chính phường 4 xác định là của ông Phạm Văn Tr. Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch của bà D và ông T là vay tiền thể hiện dưới hình thức đặt cọc nên bị vô hiệu. Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự, ông T phải trả cho bà D 100.000.000 đồng và bà D phải trả giấy tờ đất cho ông T. Đề nghị sửa án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên; sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Trương Thanh T đúng luật, được chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị D vẫn

giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Ông T cung cấp người làm chứng là bà Lê Thị Thu N và bảng tường trình của bà N. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Trương Thanh T:

Ông Trương Thanh T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T căn cứ vào tình tiết nơi ký kết hợp đồng đặt cọc là nhà của bà D và trình bày của bà N để cho rằng ông Trương Thanh T vay tiền của bà D là không đủ căn cứ. Bởi lẽ, trong hồ sơ vụ án thể hiện trình bày của bà N không nhất quán; Đồng thời, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án gồm: Văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 6 năm 2011, của bà Thái Thị H, Trương Thái Ngọc C, Trương Thái Ngọc M (bút lục 52), Đơn xin điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 6 năm 2011 của ông Trương Thanh T (bút lục 51) và việc điều chỉnh chữ "hộ" vào ngày 08 tháng 6 năm 2011 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q: 206406 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 12 tháng 02 năm 2001, số vào sổ cấp giấy: 01040 (bút lục 77a), Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán, chuyển nhượng, nhà, đất ngày 13 tháng 6 năm 2011 (bút lục số 57), có đủ căn cứ xác định giữa bà Huỳnh Thị D và ông Trương Thanh T đã xác lập biện pháp bảo đảm thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác định hiện nay ông vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 27 tờ bản đồ 2-31a phường 4 thành phố T, cũng phù hợp với xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T (bút lục 95). Việc thửa đất số 27 bị một số người lấn chiếm như ông T trình bày không phải là yếu tố loại trừ trách nhiệm dân sự của ông T phát sinh từ hợp đồng đặt cọc với bà D. Ông Phạm Văn Tr đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 32 tờ bản đồ 2-31a phường 4 thành phố T. Hơn nữa, theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và ông Tr thể hiện ông T chỉ chuyển nhượng thửa 32 tờ bản đồ 2-31a phường 4 thành phố T cho ông Tr, không thể hiện có vật kiến trúc trên đất nên căn nhà số 529 Quốc lộ 1 tọa lạc trên 1 phần thửa 27 vẫn còn thuộc quyền sở hữu của ông T. Ông Trương Thanh T đã không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của bà D đòi lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc là có căn cứ.

Đối với số tiền 20.000.000 đồng mà bà D đã đưa tiếp cho ông T trong 03 lần sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc là vẫn còn nằm trong phạm vi số tiền bà D phải thanh toán cho ông T nếu hợp đồng mua bán nhà đất được giao kết, nên không thể căn cứ vào tình tiết này để chứng minh ông T vay tiền của bà D. Tuy nhiên, số tiền này không phải là tiền cọc, hợp đồng chuyển nhượng vẫn chưa được giao kết. Nay, bà D có yêu cầu ông T trả lại thì cần xác định thêm 01 quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là đòi tài sản. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về phần này và điều luật áp dụng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trương Thanh T.

Sửa Bản án số 56/2016/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 256 và 358 Bộ luật dân sự; Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trương Thanh T phải trả cho bà Huỳnh Thị D tổng cộng số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng, gồm: 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, tiền cọc là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng, phạt cọc là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

Bà Huỳnh Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trương Thanh T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ký hiệu Q: 206406 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 12 tháng 02 năm 2001, số vào sổ cấp giấy: 01040 đối với 87,8m^2 đất thuộc thửa số 27 tờ bản đồ 2-31a Phường 4 thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh L.

Về chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá: Bà Huỳnh Thị D phải chịu 1.100.000 đồng (đã nộp đủ).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Thanh T phải chịu 9.000.000 đồng. Bà Huỳnh Thị D không phải chịu và được hoàn trả số tiền 4.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002492 ngày 03 tháng 01 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Thanh T không phải chịu và được hoàn trả số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000695 ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

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 thoả 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 23 tháng 12 năm 2016./.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục