TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2018/DS-PT
Ngày: 26-11-2018
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Đình Thông

Các thẩm phán: Ông Hồ Đức Q

Bà Nguyễn Thị Bích Đào

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Hải Thuần – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh: Bà Dương Thị Thanh H - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2018/TLPT-DS ngày 08/10/2018 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST, ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Trần Đình Q, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình L, sinh năm 1988; địa chỉ: Khối 9 Thị trấn N, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1957 và bà Phan Thị C, sinh năm 1951; đều trú tại: Khối phố 4, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị C: Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1957; địa chỉ: Khối phố 4, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Mạnh H: Ông Trần Đức Đ - Luật sư Văn phòng luật sư H thuộc đoàn Luật sư tỉnh Hà Tĩnh.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Công ty TNHH N Hà Tĩnh; địa chỉ: Tổ 4, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh H - Chức vụ: Giám đốc.

*** Người làm chứng:**

- Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 3, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1960; địa chỉ: Phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn H, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn anh Trần Đình Q trình bày: Tháng 5/2016 do có nhu cầu về địa điểm kinh doanh tại thành phố H, sau khi tìm hiểu và được biết Công ty TNHH N Hà Tĩnh do ông Nguyễn Mạnh H làm giám đốc có thửa đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh cho thuê theo Quyết định số 3488/QĐ-UBND ngày 28/10/2011 với diện tích 487,5m^2 tại khu đô thị phía Bắc thành phố H thuộc phường N, thành phố H đang có nhu cầu bán nên anh Q gặp trực tiếp ông Nguyễn Mạnh H và bà Phan Thị C (vợ ông H) để mua. Sau khi bàn bạc thống nhất ông H, bà C đã đồng ý bán cho anh Q với giá 1.450.000.000 đồng. Ngày 08/5/2016 anh Q đã đặt cọc 300.000.000 đồng, ngày 09/5/2016 đặt cọc 100.000.000 đồng, ngày 19/5/2016 đặt cọc 120.000.000 đồng, ngày 29/7/2016 đặt cọc 100.000.000 đồng và ngày 17/9/2016 đặt cọc 30.000.000 đồng. Tổng số tiền anh Q đặt cọc cho ông H, bà C 5 đợt là 650.000.000 triệu đồng. Ông H, bà C hẹn đến ngày 01/12/2016 khi làm xong thủ tục thì anh Q phải thanh toán đầy đủ như đã cam kết. Tuy nhiên đến nay đã nhiều lần anh Q yêu cầu ông H, bà C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H, bà C không thực hiện và cũng không trả lại số tiền mà anh đã đặt cọc. Do đó anh yêu cầu ông H, bà C có trách nhiệm thanh toán lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 650.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 650.000.000 đồng, tổng cộng là 1.300.000.000 đồng.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị C, Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH N Hà Tĩnh ông Nguyễn Mạnh H trình bày: Khi công ty thống nhất về việc bán đất, chúng tôi và anh Q đã xem xét đầy đủ các thủ tục về đất và thỏa thuận mua bán thửa đất 487,5m^2 tại khu đô thị bắc thành phố H thuộc phường N, thành phố H là đất của Công ty TNHH N thuê với thời hạn 50 năm theo Quyết định số 3488/QĐ-UBND ngày 28/10/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh với giá 1.450.000.000 đồng, anh Q đã đặt cọc 650.000.000 đồng, sau đó anh Q không làm thủ tục chuyển nhượng, không thực hiện được giao dịch lỗi hoàn toàn thuộc về anh Q, việc anh Q không mua đất nữa thì mất tiền đặt cọc nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Đức Đ trình bày: Việc giao dịch là mua bán tài sản trên đất chứ không phải bán đất vì thế không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đồng sáng lập Công ty TNHH N Hà Tĩnh trình bày: Tại cuộc họp ngày 02/02/2016 chúng tôi thống nhất chuyển nhượng một phần đất của Công ty để lấy thêm vốn xây dựng văn phòng cho công ty và đã thống nhất cho ông Nguyễn Mạnh H giám đốc chịu trách nhiệm chuyển nhượng, số tiền anh Q đặt cọc đã chuyển về quỹ công ty nhưng anh Q không lấy đất nữa đã làm ảnh hưởng và thiệt hại đến công ty, vì vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Q.

Với nội dung vụ án trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H xử: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a, c khoản 1 Điều 147; Điều 237; khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 175 Luật đất đai năm 2013; căn cứ điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đình Q, buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Phan Thị C trả lại cho anh Trần Đình Q 650.000.000 đồng tiền đặt cọc và 97.810.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng 747.810.000 đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đình Q yêu cầu phạt tiền cọc 552.190.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2018 bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Phan Thị C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 12/9/2018 Nguyên đơn ông Trần Đình Q kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu chấp nhận số tiền phạt cọc 650.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Phan Thị C vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự, đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

{1} Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật và thụ lý giải quyết theo thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ tư cách của những người tham gia tố tụng.

{2} Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình Q và bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Phan Thị C, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

{2.1} Ngày 28/10/2011 Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh có quyết định số 3488/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH N do ông Nguyễn Mạnh H làm giám đốc thuê một mảnh đất với diện tích 487,5m2 thuộc phường N, thành phố H trong thời hạn 50 năm vào mục đích phi nông nghiệp. Do nhu cầu cần vốn làm ăn nên các thành viên của Công ty TNHH N đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên và giao cho ông Nguyễn Mạnh H trực tiếp thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán này. Ngày 09/5/2016 giữa anh Trần Đình Q và ông Nguyễn Mạnh H đã xác lập "Giấy đặt cọc tiền mua đất" với số tiền 650.000.000 đồng, số tiền này anh Q giao cho ông H, bà C vào 5 đợt, cụ thể: Ngày 08/5/2016 anh Q đã đặt cọc 300.000.000 đồng, ngày 09/5/2016 đặt cọc 100.000.000 đồng, ngày 19/5/2016 đặt cọc 120.000.000 đồng, ngày 29/7/2016 đặt cọc 100.000.000 đồng và ngày 17/9/2016 đặt cọc 30.000.000 đồng. Giấy đặt cọc tiền mua đất giữa anh Q và ông H, bà C có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Nội dung nhận số tiền đặt cọc 650.000.000 đồng đều được các đương sự thừa nhận là để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc đặt cọc thực tế xảy ra. Trong trường hợp Công ty TNHH N được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh cho thuê đất thời hạn 50 năm thì công ty không có quyền chuyển nhượng khi không có sự đồng ý phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q và ông H, bà C đã vi phạm điều cấm của pháp luật, không thực hiện được. Theo quy định tại Điều 128, khoản 1 điều 411 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọ này vô hiệu. Ngoài ra trong "Giấy đặt cọc tiền mua đất" ông H, bà C là người đã trực tiếp tiếp ký tên, không nhân danh công ty, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông H và bà C không chứng minh được việc ông H, bà C đã nộp số tiền anh Q đặt cọc vào quỹ công ty nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà C phải có trách nhiệm trả lại cho anh Q số tiền mà anh Q đã đặt cọc là 650.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh mà anh Q đã đặt cọc là có cơ sở và đúng theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

{2.2}. Đối với khoản tiền phạt cọc 650.000.000 đồng, tại thời điểm anh Trần Đình Q xác lập giao dịch đặt cọc để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Q đã biết trước thử đất trên là do Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh cho Công ty TNHH N thuê thời hạn 50 năm thì công ty không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Q vẫn đứng ra giao dịch đặt cọc là có phần lỗi của anh Trần Đình Q, Theo quy định tại điều 128, khoản 1 Điều 411 BLDS 2015 thì giao dịch đặt cọc này vô hiệu. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Đình Q về việc buộc ông H, bà C phải trả số tiền phạt cọc là có cơ sở, phù hợp, đảm bảo có căn cứ.

Từ những lập luận trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn ông giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

[3]. Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

1. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Đình Q, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Phan Thị C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a, c khoản 1 Điều 147; điều 237; khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 175 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTPngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 1, 4 điều 26 nghị quyết 326 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đình Q, buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Phan Thị C trả lại cho anh Trần Đình Q 650 triệu đồng tiền đặt cọc và 97.810.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng 747.810.000 đồng.

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đình Q yêu cầu phạt tiền cọc 552.190.000 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn không thi hành án thì còn phải trả tiền lãi cho nguyên đơn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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.

3. Về án phí, lệ phí

- Án phí sơ thẩm: Buộc anh Trần Đình Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.08700.000 đồng nhưng được trừ 25.500.000 đồng số tiền tạm ứng án phí mà anh Q đã nộp theo biên lai số 0000870 ngày 11/01/2018 Tại chi cục thi hành án dân sự Thành phố H, anh Q còn phải nộp tiếp 587.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 2 điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBNTQH buộc anh Trần Đình Q phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào

tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo Biên lai số 0001039 ngày 19/9/2018.

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.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TA, VKS, THA sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Bùi Đình Thông