

Bản án số: 03/2018/DSPT

Ngày: 05/01/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM
*Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **NGÔ ĐÌNH BẢY**

- *Các Thẩm phán:* Bà **NGUYỄN THỊ HÒA**

Ông **ĐINH VĂN LONG**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **ĐỖ THỊ LY LY** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:* Bà **NGUYỄN THỊ HỒNG LIÊN** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2017/QĐPT - DS ngày 22 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Ngô Văn T**; sinh năm 1984;

Địa chỉ: Khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Văn H – Văn phòng Luật sư T – Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam.

2. Bị đơn: Ông **Lê Trung C**; sinh năm 1975;

Địa chỉ: Khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung C là ông Huỳnh Tấn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Khối N, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. (Văn bản ủy quyền lập ngày 21/6/2017).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Đinh Văn V**; sinh năm 1979;

Địa chỉ: Khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Ông **Lê Thanh S**; sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Ông **Huỳnh Văn Q**; sinh năm 1976;

Địa chỉ: Khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Ông Đinh Văn V, ông Lê Thanh S, ông Huỳnh Văn Q ủy quyền cho ông Huỳnh Tấn V tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền lập ngày 12/7/2017).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Trung C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các văn bản có tại hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Ngô Văn T trình bày:

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2017, ông và ông Lê Trung C có thỏa thuận mua bán một lô đất tại thửa số 315, tờ bản đồ số 7, diện tích 324,8m², tại khu phố H, phường Đ, thị xã Đ với giá 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Khi đó, ông C có cho ông xem mặt trong (Trang 2, 3) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ). Do tin tưởng ông C là người có uy tín tại địa phương và ông C nói đất này là của mình nên ông không yêu cầu xem toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa xem đất nhưng ông đã đặt cọc cho ông C 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng y). Lúc đặt cọc có thực hiện ký hợp đồng đặt cọc và giấy nhận tiền của ông C. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì bên bán có trách nhiệm xác định vị trí, ranh giới thửa đất cho bên mua. Nếu bên mua không tiếp tục mua thì mất tiền đặt cọc còn bên bán mà không bán thì phải bồi thường 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận về chi phí giấy tờ và trách nhiệm mỗi bên khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi đặt cọc khoảng vài ngày, ông C cho ông xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông Đinh Văn V. Ông có hỏi thì ông C nói rằng đây là lô đất chung trong đó có phần của ông C, ông C đã thỏa thuận với những người còn lại nên ông đại diện đứng ra bán.

Sau khi nhận tiền cọc của ông, ông C có dẫn ông đến xem lô đất. Ông thấy có 01 ngôi nhà cũ cấp 4 và 01 cái khóm trên đất nhưng do chưa đo đạc nên chưa xác định được trên thửa đất có những vật kiến trúc gì, ông C thỏa thuận sẽ tháo dỡ vật kiến trúc trên đất để bàn giao mặt bằng cho ông và tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến khoảng giữa tháng 5/2017, ông C dẫn ông cùng ông Q, ông V và ông S đến xác định vị trí thửa đất, tháo dỡ nhà và khóm để tiến tới ký hợp đồng. Ông hỗ trợ 03 nhân công và 01 xe múc để tháo dỡ tài sản trên đất nhưng chỉ tháo dỡ được cái nhà, riêng cái khóm thì vợ chồng ông B (chủ cũ) ra ngăn cản không cho tháo dỡ vì cho rằng khóm này nằm trên đất của vợ chồng ông B. Ông cho rằng, việc xác định vị trí thửa đất không được như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông C đã vi phạm hợp đồng.

Vì không tháo dỡ được khóm, ông có báo cho ông C đến ngày cuối cùng theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là 07/6/2017 ông C phải có trách nhiệm tháo dỡ cái khóm để xác định vị trí thửa đất cho ông, đồng thời tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng. Đại diện của ông C là ông V cho rằng cứ đến văn phòng công

chứng ký hợp đồng rồi xác định vị trí thửa đất sau. Ông không đồng ý vì nếu ký hợp đồng xong mà thiếu diện tích thì sẽ rắc rối nên yêu cầu ông C nhờ chính quyền địa phương xác định vị trí, ranh giới thửa đất nhưng phía ông C không đồng ý.

Sau ngày 07/6/2017, ông C vẫn chưa tháo dỡ được khóm và không mời chính quyền địa phương xuống xác định vị trí, ranh giới thửa đất. Vì vậy, việc mua bán không thực hiện được là do lỗi của ông C.

Theo đơn khởi kiện ngày 08/6/2017, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C phải trả lại tiền đặt cọc cho ông là 500.000.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng, đồng thời ông C còn phải trả cho ông 2.400.000 đồng là số tiền ông đã hỗ trợ thuê nhân công và xe múc để giải phóng mặt bằng. Tổng cộng, ông yêu cầu ông C phải trả cho ông số tiền là 1.002.400.000 đồng (Một tỷ không trăm hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng), chỉ yêu cầu ông Lê Trung C phải có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng, phạt cọc 500.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Bị đơn ông Lê Trung C trình bày tại các văn bản có tại hồ sơ vụ án:

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2017, ông Đinh Văn V, ông Lê Trung C, ông Huỳnh Văn Q và ông Lê Thanh S có góp tiền để mua chung một lô đất tại thửa số 315, tờ bản đồ số 7, diện tích 324,8m², tại khu phố H, phường Đ, thị xã Đ với tỷ lệ ông C và ông V góp 3/5, ông S và ông Q góp 2/5 với giá tiền tổng cộng là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Trong đó, ông C và ông V góp mỗi người 390.000.000 đồng, ông S và ông Q mỗi người góp 260.000.000 đồng. Cả 4 ông thỏa thuận khi góp đủ tiền để mua đất sẽ giao cho ông Đinh Văn V đứng tên và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua thửa đất trên sẽ bán lại khi có khách mua và mỗi người đều có quyền tìm khách bán và báo lại cho các thành viên khác biết để thống nhất giá bán. Mỗi người đều có quyền ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì báo cho ông V, ông V có trách nhiệm mang bìa hồng đến để cho khách xem rõ. Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đinh Văn V có trách nhiệm ra công chứng để ký giấy tờ chuyển nhượng cho khách, số tiền bán được thửa đất trên được chia theo tỷ lệ vốn đã góp lúc ban đầu để mua lô đất sau khi trừ đi chi phí cần thiết.

Sau khi thỏa thuận, ngày 10/4/2017 ông Đinh Văn V làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Đến ngày 12/4/2017, ông V đã đăng ký chuyển nhượng và điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 545100 đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 7, diện tích 324,8m², tại khu phố H, phường Đ, thị xã Đ.

Đến ngày 19/4/2017, ông Lê Trung C chào bán lô đất nói trên cho ông Ngô Văn T với giá 2.500.000.000 đồng. Ông C có báo cho ông T biết đây là tài sản chung của nhiều người trong đó có phần của ông, do ông V đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận với ông T, ông C đã báo

cho ông Q, ông V, ông S để thống nhất giá bán và các ông V, Q, S đã đồng ý bán, sau đó ông V mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cho khách (ông Ngô Văn T) xem. Ông T có xuống xem đất và biết trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, 01 cái khóm, có tường rào phía trước và ông T không có ý kiến gì. Đến ngày 21/4/2017, ông T chuyển đủ số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và ký Hợp đồng đặt cọc. Số tiền này, ông C đã chia cho các ông V, Q, S theo tỷ lệ vốn góp ban đầu. Cụ thể: ông C giữ lại 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) tương ứng với tỷ lệ 1,5/5, chia cho ông V 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) tương ứng với tỷ lệ 1,5/5, chia cho ông Q 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tương ứng với tỷ lệ 1/5, chia cho ông S 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tương ứng với tỷ lệ 1/5.

Đối với tài sản trên đất, do không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên đã thống nhất sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T có quyền giải phóng mặt bằng để sử dụng còn bên bán không có nghĩa vụ phải tháo dỡ.

Theo thỏa thuận tại khoản 3 của hợp đồng đặt cọc thì đối với việc làm giấy tờ chuyển nhượng lô đất thì bên bán có trách nhiệm xác định vị trí, ranh giới thửa đất cho bên mua đúng như cam kết. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông C và ông V có dẫn ông T đến lô đất để xác định vị trí ranh giới thửa đất cho ông T biết để giải phóng mặt bằng. Đến khoảng cuối tháng 5/2017, ông T thuê người xuống giải phóng mặt bằng và có báo cho bên bán. Bên bán gồm có ông C, ông V, ông Q và ông S cùng đến địa điểm lô đất chứng kiến việc ông T tháo dỡ tài sản. Sau khi đập phá xong cái nhà, ông T cho xe múc chuẩn bị phá cái khóm thì bị chủ đất cũ không đồng ý cho tháo dỡ vì cho rằng đây là nơi thờ tự thiêng liêng nên cần xem ngày tốt mới tháo dỡ được. Sau đó vài ngày, bên bán gồm có ông Q và ông S đến gặp chủ đất cũ (ông S1 và ông B) đề nghị hỗ trợ 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) để ông B tự tháo dỡ khóm nhưng ông B cho rằng đất bán chưa đến cái khóm nên không đồng ý tháo dỡ. Ông C có báo lại cho ông T sau khi nhận được tin báo của ông Q và ông S nhưng ông T yêu cầu phải tháo dỡ khóm ngay và yêu cầu mời chính quyền địa phương đến cấm mốc cho rõ ràng. Thực tế bên bán đã có mốc giới rõ ràng, việc chủ cũ ra nói vài câu chỉ là cái cớ gây khó khăn chứ không ảnh hưởng gì đến việc mua bán của hai bên.

Theo thỏa thuận tại khoản 5 của hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 07/6/2017, bên mua đưa tiếp số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và bên bán sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lô đất nói trên cho bên mua. Tuy nhiên, đến ngày 07/6/2017, ông T thông báo là không mua lô đất nói trên và yêu cầu trả tiền cọc với lý do là bên bán không mời chính quyền địa phương đến để xác định vị trí bàn giao. Bên bán không đồng ý với yêu cầu của ông T vì bên mua chưa chùng hết số tiền còn lại để ký hợp đồng chuyển nhượng nên bên bán không có cơ sở pháp lý để yêu cầu chính quyền cấm mốc xác định vị trí bàn giao cho bên mua. Ngoài ra, ông T không nói lý do nào khác. Bên bán đã yêu cầu ông T ký hợp đồng chuyển nhượng,

chồng đủ tiền để có cơ sở pháp lý cắm mốc bàn giao thửa đất có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, nhưng ông T không đồng ý.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông C phải trả tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) ông C không đồng ý vì theo thỏa thuận tại khoản 6 của hợp đồng đặt cọc thì bên mua vì bất kỳ lý do gì mà không tiến hành việc mua bán thì bên mua mất số tiền đã đặt cọc. Do đó, ông T phải mất số tiền cọc 500.000.000 đồng mà không được bồi thường.

Nếu ông T tiếp tục mua thửa đất trên thì ông C vẫn muốn bán lô đất này nhưng phải thỏa thuận giá cao hơn giá cũ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2017 của ông Đinh Văn V và những lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn V ông Huỳnh Tấn V trình bày:*

Ông V thống nhất lời khai của ông C về thỏa thuận ngày 28/3/2017 đối với việc mua chung một lô đất tại thửa số 315, tờ bản đồ số 7, có diện tích 324,8m², tại khu phố H, phường Đ, thị xã Đ giữa các ông Lê Trung C, Đinh Văn V, Huỳnh Văn Q và Lê Thanh S. Đến ngày 12/4/2017, ông V đã đăng ký nhận chuyển nhượng và điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 545100 đối với thửa đất nói trên.

Đến ngày 19/4/2017, ông Lê Trung C báo cho ông V là đã tìm được người mua với giá 2.500.000.000 đồng và ông V đồng ý. Ông V đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho ông C để ông C đưa cho khách xem. Đến ngày 21/4/2017, ông C gọi điện báo là khách đã xem đất và chuyển 500.000.000 đồng đặt cọc, hẹn đến ngày 07/6/2017 sẽ chuyển đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Đồng thời, đến ngày đó, ông V phải có trách nhiệm đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho khách.

Đối với việc giải phóng mặt bằng trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4 và 01 cái khóm thì thỏa thuận giữa ông C và ông T như thế nào ông V không rõ, không thấy ông C nói gì với ông V về việc này.

Khi ông T thuê người và phương tiện đến thửa đất trên để giải phóng mặt bằng có sự chứng kiến của ông V. Sau khi đập phá xong cái nhà, ông T cho xe múc chuẩn bị phá cái khóm thì ông B chủ đất cũ không đồng ý cho tháo dỡ vì cho rằng đây là nơi thờ tự thiêng liêng nên cần xem ngày tốt mới tháo dỡ được nhưng sau đó lại cho rằng ông không bán hết đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn chừa lại 0,5m bề ngang trong đó có cái khóm. Vì lý do này mà ông T yêu cầu mời chính quyền địa phương đến cắm mốc cho rõ ràng. Thực tế bên bán nhận chuyển nhượng lô đất nói trên của ông B và ông S1 theo đúng quy định của pháp luật, đã được xác định mốc giới rõ ràng, việc chủ cũ ra tranh chấp chỉ là cái cớ gây khó khăn. Bên bán mong muốn ký kết hợp đồng nên đã gặp ông B thương lượng và ông B đồng ý nhận 3.000.000 đồng để tháo dỡ cái khóm. Tuy nhiên, đến nay ông B

vẫn chưa tháo dỡ khóm nhưng bên bán đã xây dựng tường rào xung quanh thửa đất để xác định vị trí nên không có ảnh hưởng gì đến việc chuyển nhượng của hai bên.

Vì vậy, đến ngày 07/6/2017 ông T không ký Hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông T nên ông T phải mất tiền cọc. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông C phải trả tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) ông V không đồng ý.

Nếu ông T tiếp tục mua thửa đất trên thì ông V vẫn muốn bán lô đất này nhưng phải thỏa thuận giá cao hơn giá cũ.

- Ông Lê Thanh S, ông Huỳnh Văn Q trình bày, được người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tấn V trình bày bổ sung:

Ông S và ông Q thống nhất lời khai của ông C và ông V về thỏa thuận ngày 28/3/2017 đối với việc mua chung một lô đất tại thửa số 315, tờ bản đồ số 7, có diện tích 324,8m², tại khu phố H, phường Đ, thị xã Đ giữa các ông Lê Trung C, Đinh Văn V, Huỳnh Văn Q và Lê Thanh S. Đến ngày 12/4/2017, ông V đã đăng ký nhận chuyển nhượng và điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 545100 đối với thửa đất nói trên.

Đến ngày 19/4/2017, ông Lê Trung C báo cho ông S và ông Q biết là đã tìm được khách mua với giá 2.500.000.000 đồng và ông S, ông Q đồng ý giá bán này. Đến ngày 21/4/2017, ông C gọi điện báo là khách đã xem đất và chuyển 500.000.000 đồng đặt cọc, hẹn đến ngày 07/6/2017 sẽ chuyển đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Số tiền nhận đặt cọc của ông T, ông C đã chia cho ông Q và ông S mỗi người 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tương ứng với tỷ lệ 1/5 vốn góp ban đầu.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông C phải trả tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) ông Q và ông S không đồng ý vì theo thỏa thuận tại khoản 6 của hợp đồng đặt cọc thì bên mua vì bất kỳ lý do gì mà không tiến hành việc mua bán thì bên mua mất số tiền đã đặt cọc. Do đó, ông T phải mất số tiền cọc 500.000.000 đồng mà không được bồi thường.

Nếu ông T tiếp tục mua thửa đất trên thì ông V vẫn muốn bán lô đất này nhưng phải thỏa thuận giá cao hơn giá cũ.

Với nội dung như trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ đã áp dụng: Điều 26; 35; 39; 244 BLTTDS; Điều 122; 208; 209; 328; 443; 444; 468 BLDS; Điều 188 LDD; Điều 164 NĐ 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T đối với ông Lê Trung C về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Lê Trung C có trách nhiệm trả cho ông Ngô Văn T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

[2] Về án phí: Ông Lê Trung C phải chịu 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) tiền án phí DSST. Ông Ngô Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Ngô Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 21.036.000 đồng (Hai mươi một triệu không trăm ba sáu nghìn đồng) tại biên lai thu số 0008479 ngày 12/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2017 bị đơn ông Lê Trung C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam cho rằng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ có tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Ngô Văn T không rút đơn khởi kiện; bị đơn ông Lê Trung C không rút đơn kháng cáo mà cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

Xét kháng cáo của ông Lê Trung C thì thấy:

[1]. Ông Ngô Văn T và ông Lê Trung C có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 324,8m², thửa số 315, tờ bản đồ số 7 tại khu phố H, phường Đ, thị xã Đ với giá là 2.500.000.000 đồng. Vào thời điểm thực hiện giao dịch đặt cọc do ông Đinh Văn V đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/3/2017, ông Lê Trung C, ông Đinh Văn V, ông Huỳnh Văn Q và ông Lê Trung S có thỏa thuận bằng văn bản cùng nhau góp tiền để mua chung một lô đất tại thửa số 315, tờ bản đồ số 7, có diện tích 324,8m², tại khu phố H, phường Đ, thị xã Đ với tỷ lệ ông C và ông V góp 3/5, ông S và ông Q góp 2/5 với giá tiền tổng cộng là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Trong đó, ông C và ông V góp mỗi người 390.000.000 đồng, ông V và ông Q mỗi người góp 260.000.000 đồng. Cả 4 ông thỏa thuận khi góp đủ tiền để mua đất sẽ giao cho ông Đinh Văn V đứng tên và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù không có văn bản thỏa thuận sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao cho một người đại diện đứng tên nhưng lời khai của ông C, ông V, ông S và ông Q đều thống nhất và xác định rằng

đây là tài sản chung của bốn người theo tỷ lệ vốn đã góp như trên. Văn bản thỏa thuận ngày 28/3/2017 giữa ông C, ông V, ông S và ông Q không trái quy định của pháp luật nên thửa đất số 315, tờ bản đồ số 7, có diện tích 324,8m², tại khu phố H, phường Đ, thị xã Đ được xác định là tài sản chung theo phần được xác lập theo thỏa thuận. Cũng tại văn bản này cả bốn ông đều thống nhất sau khi mua thửa đất trên sẽ bán lại khi có khách mua, mỗi người đều có quyền tìm và báo lại cho các thành viên khác biết để thống nhất giá bán. Mỗi người đều có quyền ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc, khi ký hợp đồng đặt cọc thì báo cho ông V, ông V có trách nhiệm mang bia hồng đến để cho khách xem rõ. Thực tế sau khi chào bán cho ông T thửa đất số 315 với giá 2.500.000.000 đồng, ông C đã thông báo cho các ông V, Q, S và được các ông V, Q, S thống nhất nên ông C đã ký hợp đồng đặt cọc với ông T. Do đó, việc ông C thỏa thuận, nhận tiền đặt cọc của ông Ngô Văn T với mục đích là chuyển nhượng thửa đất số 315, tờ bản đồ số 7 tại khối H, phường Đ là có cơ sở, ý chí của ông C khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T không trái ý chí của những đồng sở hữu chung khác là ông V, Q và S. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông C là hoàn toàn hợp pháp.

[2]. Ông Ngô Văn T và ông Lê Trung C có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 500.000.000 đồng (BL 06) để làm cơ sở tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 315, tờ bản đồ số 7 tại khối H, phường Đ. Theo hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình thì tranh chấp giữa ông T và ông C là tranh chấp về đặt cọc. Việc đặt cọc giữa ông T và ông C bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết thì phải chịu phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3]. Tại hợp đồng đặt cọc (BL 06) hai bên có thỏa thuận rằng: “*Bên A nhận trách nhiệm xác định vị trí, ranh giới thửa đất cho bên B đúng như cam kết*”, đây là một trong những thỏa thuận để hai bên làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông C phải có trách nhiệm xác định vị trí, ranh giới thửa đất cho bên ông T khi ông T có yêu cầu. Ông C cho rằng bên bán không thể mời chính quyền địa phương làm việc khi chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế, sau ngày thỏa thuận hai bên giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng (Ngày 07/6/2017), ông V đã nộp đơn yêu cầu và UBND phường Đ đã xuống thửa đất xác định vị trí, ranh giới thửa đất và cắm mốc theo trích lục bản đồ vào ngày 14/6/2017. Qua đó chứng tỏ lời khai của bên bán cho rằng mình có thiện chí muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện yêu cầu của bên mua như cam kết trong hợp đồng do chính quyền địa phương không hợp tác là không có cơ sở.

[4]. Ngoài ra, các bên đương sự đều thừa nhận rằng vào thời điểm các bên thực hiện việc tháo dỡ tài sản trên đất, vợ chồng ông B là chủ đất cũ đã có hành vi ngăn cản nên xảy ra tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy, nghĩa vụ của bên bán

phải cung cấp đầy đủ thông tin về diện tích đất chuyển nhượng, phải có trách nhiệm giải quyết tranh chấp trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên mua. Do đó, ông T yêu cầu ông C phải mời chính quyền địa phương đến xác định vị trí, ranh giới thửa đất trước khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, đảm bảo diện tích và vị trí đất nhận chuyển nhượng đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn chính đáng. Tuy nhiên, ông C không đáp ứng theo yêu cầu chính đáng của ông T, từ đó dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

[5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 7 tại khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam là thuộc về ông C, không phải lỗi của ông T, do đó ông C phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, chứ không thể chấp nhận theo thỏa thuận không đúng pháp luật của đương sự “*Bên B vì bất cứ lý do gì mà không tiến hành việc mua bán thì bên B mất số tiền đã đặt cọc*”, để giải quyết vụ án được. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông Ngô Văn T là có cơ sở. Ông C là người trực tiếp giao dịch với ông T nên ông C phải có trách nhiệm trả số tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông T theo hợp đồng đặt cọc. Việc thỏa thuận ngày 28/3/2017 giữa các ông Lê Trung C, ông Đinh Văn V, ông Lê Thanh S và ông Huỳnh Văn Q là thỏa thuận không trái pháp luật, nếu các đương sự có yêu cầu liên quan về quyền và nghĩa vụ của mình thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[6]. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu về khoản hỗ trợ nhân công và xe mức đất là 2.400.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ra Quyết định đình chỉ xét xử phần này là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phần Quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự và không đưa số tiền trên vào để giải quyết là không ảnh hưởng đến quyền lợi và sự tự định đoạt của các đương sự trong vụ án. Hơn thế nữa, việc ký kết hợp đồng đặt cọc là để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng các Điều luật tương ứng của Hợp đồng mua bán tài sản là phù hợp, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

[7]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu về khoản tiền phạt cọc từ 500.000.000 đồng xuống còn 250.000.000 đồng và vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu trả số tiền hỗ trợ nhân công và xe mức đất là 2.400.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên.

Do sửa án sơ thẩm, nên cần phải tính lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

[8]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Lê Trung C không phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Trung C, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng: Điều 26; 35; 39; 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 208; 209; 328; 443; 444; 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Đình chỉ xét xử đối với việc rút tiền phạt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền thuê nhân công, xe múc đất là 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm ngàn đồng y) của ông Ngô Văn T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T đối với ông Lê Trung C về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Lê Trung C có trách nhiệm trả cho ông Ngô Văn T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng y).

Kể từ ngày ông Ngô Văn T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Lê Trung C không trả số tiền trên thì hàng tháng ông C còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Trung C phải chịu 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng y). Ông Ngô Văn T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Ngô Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 21.036.000 đồng (Hai mươi một triệu không trăm ba sáu nghìn đồng) tại biên lai thu số 0008479 ngày 12/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Trung C không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) do ông Huỳnh Tấn V nộp thay theo biên lai thu số 0008661 ngày 20/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

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 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 (Ngày 05/01/2018).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam.
- TAND thị xã Đ.
- CCTHADS thị xã Đ.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ngô Đình Bảy

