

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 04/2020/DS-PT

Ngày 14/01/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng.

Bà Mai Vương Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Trâm- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DSST ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2019/QĐ-PT ngày 19/12/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số : 53/2019/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Công P. Sinh năm 1973; Trú tại: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Q, (*Có mặt*).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hữu Ph. Sinh năm 1993; Trú tại: Tổ 8, phường H, quận L, thành phố Đ, (*Có mặt*).

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

1. Ông Trần Văn H. Sinh năm 1984; Nơi ĐKNKTT: Thôn 5, xã H, huyện H, tỉnh Q;

2. Bà Trần Xuân Thùy D. Sinh năm 1994; Nơi ĐKNKTT: xã A, TP.T, tỉnh Q;

Cùng nơi cư trú: 18 đường Mi, phường H, quận L, thành phố Đ. (Ông H, bà D đều có mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Lê Tuấn S. Sinh năm 1991; Trú tại: 33 đường N, phường H, quận L, thành phố Đ, có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Hữu P là bị đơn, ông Trần Văn H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- *Người kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Nguyễn Công P trình bày*: Vào ngày 17/3/2019, ông P và ông Nguyễn Hữu Ph ký nhận tiền đặt cọc đất. Theo đó, ông Ph thỏa thuận bán cho ông thửa đất số 465, tờ bản đồ số 231, diện tích 75m² tại địa chỉ: Tổ 53, phường H, quận L, thành phố Đ với giá 1.660.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho ông Ph số tiền 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 06/4/2019, ông sẽ giao số tiền còn lại là 1.510.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Tuy nhiên, khi đến hẹn, ông biết được lô đất đang tranh chấp.

Cơ sở để ông cho rằng đất bị tranh chấp là ông đã quay video có nội dung khi ông và ông Ph, cùng người làm chứng là ông Lê Tấn S đến địa chỉ lô đất thì

có mấy người đến nói đất đang tranh chấp. (Ông có cung cấp USB ghi lại đoạn video). Ông không biết cụ thể họ là ai. Khi thỏa thuận mua bán, ông biết đất do vợ chồng Trần Văn H đứng tên sử dụng. Do tin tưởng trao đổi qua điện thoại với ông H, ông P đã đồng ý ký Giấy nhận đặt cọc với ông Ph nên yêu cầu bên bán giải quyết và bàn giao mặt bằng, nhưng không được bên bán thực hiện. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông Ph phải trả lại số tiền nhận đặt cọc 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P cho rằng ông có phần lỗi trong việc ký Giấy nhận đặt cọc không trực tiếp với ông H. Do vậy, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố Giấy nhận đặt cọc ngày 17/3/2019 giữa ông và ông Ph vô hiệu, yêu cầu ông Ph thanh toán số tiền đã nhận cọc là 150.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không có yêu cầu khác.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Hữu Ph trình bày:* Thông qua môi giới là ông Lê Tuấn S, ông Trần Văn H và bà Trà Xuân Thùy D là chủ đất có nhờ ông Ph ký Giấy nhận đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng của ông Nguyễn Công P để chuyển nhượng thửa đất số 465, tờ bản đồ 231 tại tổ 53, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu. Ông chỉ ký hợp đồng đặt cọc để nhận thay tiền và đã chuyển tiền lại cho ông H. Ông chỉ là nhân chứng của sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông H và ông P. Tuy nhiên, đến ngày 06/4/2019 ra công chứng như hai bên đã thỏa thuận, ông có cùng với ông S và ông P đến vị trí thửa đất, có thấy một số người nói đất đang tranh chấp, nhưng không rõ là ai. Ông yêu cầu ông P đến làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng, nhưng ông P bỏ về. Do ông P đã vi phạm thỏa thuận nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H và bà Trà Xuân Thùy D trình bày:* Ngày 14/3/2019, ông và bà Trà Xuân Thùy D đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ 231 tại tổ 53, phường Hòa Khánh Nam theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 29/3/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu đã xác nhận chỉnh lý biên động cho ông và bà D. Trước đó, ngày

17/3/2019, ông có nhờ ông Ph ký Giấy nhận đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng của ông P để chuyển nhượng lô đất trên. Ông Ph chỉ nhận tiền giúp (*Chuyển tiền lại cho ông ngày hôm sau*), không đại diện cho vợ chồng ông chuyển nhượng đất. Đến trước ngày làm thủ tục công chứng, ông đã nhận được điện thoại của ông L là anh của ông P yêu cầu đòi tiền cọc lại do đất đang tranh chấp. Ông đã giải thích rõ đất đã được cấp Giấy chứng nhận nên không có việc tranh chấp nhưng đến ngày 06/4/2019, ông P vẫn không đến làm thủ tục công chứng nên không có quyền đòi lại tiền cọc.

- *Người làm chứng là ông Lê Tuấn S trình bày:* Ngày 17/3/2019, ông có chứng kiến việc ông Nguyễn Công P đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hữu Ph để mua thửa đất số 465, tờ bản đồ 231 tại tổ 53, phường H, quận L, thành phố Đ. Đến ngày 06/4/2019, ông có cùng với ông P và ông Ph đến vị trí lô đất và xác định đất có tranh chấp. Ông và ông P đã liên hệ nhiều lần với chủ đất là ông Trần Văn H, nhưng không được.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DSST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

Áp dụng các điều 167, 168 Luật Đất đai; các điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; các điều 235, 244 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công P đối với ông Nguyễn Hữu Ph về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc tại Giấy nhận đặt cọc ngày 17/3/2019 giữa ông Nguyễn Hữu Ph và ông Nguyễn Công P vô hiệu.

Xử: Buộc ông Nguyễn Hữu Ph trả cho ông Nguyễn Công P số tiền 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Ông Nguyễn Hữu Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Công P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 7.500.000đồng đã nộp tại biên lai thu số 0006010 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của P luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/10/2019, ông Nguyễn Hữu Ph có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc 150.000.000 đồng của ông Nguyễn Công P với nội dung: Đất không có tranh chấp nhưng ông P lấy lý do đất đang tranh chấp nên không chịu đến Văn phòng công chứng ngày 06/4/2019 để thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông P phải mất cọc. Mặt khác, ông chỉ là người được vợ chồng ông H, bà D ủy quyền ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc. Các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do vợ chồng ông H và ông P tự thỏa thuận với nhau. Số tiền nhận đặt cọc, ông đã đưa lại cho vợ chồng ông H. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xử ông buộc phải có trách nhiệm trả cho ông P là không đúng.

- Ngày 21/10/2019, ông Trần Văn H có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc 150.000.000 đồng của ông Nguyễn Công P với nội dung: Vợ chồng ông là chủ sở hữu thửa đất 465, tờ bản đồ số 231 tại tổ 53 phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, ngày 17/3/2019, ông bận việc ở quê không ra Đà Nẵng nên vợ chồng ông thống nhất ủy quyền cho anh Nguyễn Hữu Ph thay mặt vợ chồng ông ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc từ ông P. Việc ông P cho rằng đất có tranh chấp để lấy cớ từ chối thực hiện hợp đồng đặt cọc, thực tế không có tranh chấp nên ông P phải chịu mất tiền cọc. Việc Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu quyết định

buộc ông Ph trả lại cho ông P đồng nghĩa với việc vợ chồng ông phải trả lại tiền cọc, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông.

- Ngày 23/10/2019, Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng có quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 25/2019/DSST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm ông Trần Văn H, bà Trần Xuân Thùy D, ông Nguyễn Hữu Ph, ông Nguyễn Công P thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Xuân Thùy D phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Công P số tiền đã đặt cọc là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng). Hạn cuối đến hết ngày 23/01/2020 là trả xong dứt điểm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Xuân Thùy D phải chịu: 3.750.000 đồng.

[2] Xét sự thỏa thuận của họ tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

[3] Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, nên người kháng cáo là ông Trần Văn H, ông Nguyễn Hữu Ph phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Khoản 5 Điều 29 của 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.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu đối với Bản án số: 25/2019/DSST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 298, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận việc rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/10/2019 của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu đối với Bản án số: 25/2019/DSST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; Sửa Bản án sơ thẩm số: 25/2019/DSST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc như sau:

Vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Xuân Thùy D phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Công P số tiền đã đặt cọc là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng). Hạn cuối đến hết ngày 23/01/2020 là trả xong dứt điểm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí DSST: Vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Xuân Thùy D phải chịu: 3.750.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Công P số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0006010 ngày 23/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

4. Án phí DSPT: Ông Nguyễn Hữu Ph phải chịu: 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004020 ngày 24/10/2019 và ông Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004021 ngày 24/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Chi cục THA dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé

