TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	**Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2019/DS-PT

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Bà Thái Thị Phi Yến

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hưng-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Võ Hồng Thắng-Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 28 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2019/TLPT-DS ngày 03/01/2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2019/QĐ-PT ngày 15/02/2019 giữa:

-Nguyên đơn: Ông Trần Bửu T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Thôn X, xã N, huyện Đ, tỉnh H (có mặt).

-Bị đơn: Ông Mai Xuân C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ X, phường H, quận S, TP Đà Nẵng (đề nghị xét xử vắng mặt).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị L, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Thôn X, xã N, huyện Đ, tỉnh H (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Ông Trần Bửu T trình bày:

Ngày 20/3/2018, tôi có ký hợp đồng đặt cọc với ông Mai Xuân C để nhận chuyển nhượng lô đất BX đường S, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng, vị trí thửa đất: Mặt tiền đường Trường Sa, với giá 7.500.000.000đ. Theo hợp đồng, tôi đã giao cho ông C số tiền đặt cọc là: 400.000.000đ. Ông C cam kết với tôi đến ngày 23/3/2018 nếu ông C không bán thì phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường 100% số tiền mà tôi đã đặt cọc.

Đến ngày 23/3/2018 tôi vào Đà Nẵng gặp ông C yêu cầu ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C lại nói lý do trục trặc giấy tờ nên hẹn lại vào ngày 30/3/2018.

Ngày 30/3/2018 tôi đến Văn phòng Công chứng V tại số 4X đường H, thành phố Đà Nẵng để ký hợp đồng. Ông C đưa tôi xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất mà tôi đã đặt cọc được UBND quận S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T, thường trú tại Hà Nội. Tôi hỏi chủ đất thì ông C nói họ ký trước và đi về rồi. Không chấp nhận sự mập mờ này vì căn cứ vào đâu để cho rằng chữ ký này là của bên bán và liệu những thông tin sơ sài như vậy thì Văn phòng Công chứng V có công chứng và ban hành hợp đồng không thì ông C im lặng và bỏ đi. Tôi điện thoại yêu cầu ông C đến để trả lại tiền cọc và bồi thường nhưng ông C tuyên bố không ký hợp đồng ngày hôm nay thì mất tiền. Bức xúc trước vi phạm của ông C, tôi tìm đến nơi môi giới của ông C thì ông C nói bận việc rồi bỏ đi và một lát sau mang về bản photo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T với bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Xuân C và bà Phan Thị T đối với chính thửa đất

BX đường S, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng mà chính ông C đã nhận của tôi 400.000.000đ tiền cọc.

Nay tôi yêu cầu ông Mai Xuân C phải trả lại số tiền cọc 400.000.000đ và phạt cọc 400.000.000đ. Tổng cộng ông C phải trả cho tôi là 800.000.000đ.

-Ông Mai Xuân C trình bày:

Tôi xác nhận vào ngày 20/3/2018 tôi có nhận của ông Trần Bửu T 400.000.000đ tiền cọc để chuyển nhượng lô đất BX đường S, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Theo cam kết đến ngày 30/3/2018 các bên sẽ đến ra công chứng. Tuy nhiên đến ngày 30/3/2018 tôi có đến phòng công chứng nhưng ông Trần Bửu T không đồng ý ký nhận chuyển nhượng.

-Bà Lê Thị L trình bày:

Tôi thống nhất theo ý kiến của ông Trần Bửu T, đề nghị Tòa án buộc ông Mai Xuân C phải trả lại số tiền cọc 400.000.000đ và phạt cọc là 400.000.000đ. Tổng cộng ông C phải trả cho vợ chồng tôi là 800.000.000đ.

Với nội dung trên, án sơ thẩm đã xử và quyết định

Căn cứ điều 328, 357 Bộ luật dân sự; Điều 147, 227, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí tòa án.

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* của ông Trần Bửu T đối với ông Mai Xuân C. Tuyên xử

-Buộc ông Mai Xuân C phải trả cho Trần Bửu T số tiền 800.000.000đ. Trong đó tiền đặt cọc là 400.000.000đ và tiền phạt cọc 400.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/12/2018 ông Mai Xuân C kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Mai Xuân C kháng cáo cho rằng, Toà án nhân dân quận S không đưa một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cần thiết là Văn phòng Công chứng V, vợ chồng ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích Th vào tham gia tố tụng để làm rõ một số tình tiết sự kiện quan trọng nhằm làm rõ sự thật khách quan vụ án là vi phạm.

[1.2] Hội đồng xét xử thấy: Tranh chấp đặt cọc xảy ra giữa ông Trần Bửu T với ông Mai Xuân C không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T với ông Mai Xuân C cũng như Văn phòng Công chứng V. Trong trường hợp cần thiết, cấp sơ thẩm có thể tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ từ ông Nguyễn Quốc Th, bà Phan Bích Th và Văn phòng Công chứng V. Việc không đưa các đương sự này vào tham gia vụ án không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trần Bửu T, ông Mai Xuân C, kể cả quyền lợi của ông Nguyễn Quốc Th, bà Phan Bích Th và Văn phòng Công chứng V, do đó kháng cáo của ông Mai Xuân C về nội dung này không có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Lô đất BX đường S, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T theo Giấy chứng nhận số: CK 389595 ngày 28/3/2018 của Sở Tài nguyên-Môi trường thành phố Đà Nẵng.

[2.2] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng V chứng thực số: 001467 thì ngày 30/3/2018 ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất nói trên cho ông Mai Xuân C và bà Phan Thị Th.

[2.3] Trước đó, vào ngày 20/3/2018 ông Mai Xuân C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Bửu T lô đất BX đường S, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng với giá 7.500.000.000đ. Ông C nhận cọc trước 400.000.000đ. Hai bên thống

nhất đến ngày 23/3/2018 sẽ đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày 23/3/2018 do ông C chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp lô đất nên ông C tiếp tục hẹn đến ngày 30/3/2018 sẽ thực hiện việc chuyển nhượng.

[2.4] Ngày 30/3/2018 là ngày gia hạn để hai bên ký hợp đồng tại công chứng và cũng là ngày ông C nhận chuyển nhượng lô đất từ ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T. Ông C cho rằng vào ngày 30/3/2018 tại Văn phòng Công chứng V, ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T là người sử dụng hợp lô đất đã ký trước vào hợp đồng chuyển nhượng đất, thể hiện ý chí của bên chuyển nhượng là chuyển nhượng lô đất cho ông Trần Bửu T nhưng ông Trần Bửu T không ký vào hợp đồng nên ông Trần Bửu T có lỗi, là không có căn cứ vì không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ngày 30/3/2018 ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Bửu T. Mặt khác, giao dịch nhận cọc để chuyển nhượng lô đất xảy ra giữa ông Trần Bửu T với ông C, không liên quan gì đến ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T. Mặc dù, vào ngày 30/3/2018 ông C đã nhận chuyển nhượng lô đất từ Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T nhưng theo quy định tại điều 503 Bộ luật dân sự thì *"việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của luật đất đai"*. Điều 95 luật Đất đai về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định*"đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất..."*, *"Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận ... mà có thay đổi sau đây: a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng*...". Có căn cứ xác định trong ngày 30/3/2018 ông C ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lô đất từ ông Nguyễn Quốc Th và bà Phan Bích T, sau khi giao dịch giữa ông C và ông Trần Bửu T không thành.

[2.5] Như vậy, vào thời điểm nhận cọc 20/3/2018 và vào thời điểm hai bên đến Văn phòng Công chứng V ngày 30/3/2018, để ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông C chưa phải là người sử dụng hợp pháp lô đất lô đất BX đường S, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng nên không có quyền giao dịch đối với lô đất. Cấp sơ thẩm xác định việc các bên không thực hiện chuyển nhượng, lỗi thuộc về ông C và buộc ông C

trả lại cho ông Trần Bửu T số tiền đã nhận cọc 400.000.000đ và phạt cọc 400.000.000đ là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án và quyết định bản án sơ thẩm, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Xuân C giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[4] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Mai Xuân C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 95 luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Xuân C; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 26/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Toà án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bửu T về việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* đối với ông Mai Xuân C.

1.1.1 Buộc ông Mai Xuân C phải trả cho ông Trần Bửu T số tiền: 800.000.000đ (trong đó tiền nhận cọc 400.000.000đ, tiền phạt cọc: 400.000.000đ).

1.1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Trần Bửu T yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Mai Xuân C 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.

1.2 Án phí dân sự sơ thẩm, ông Mai Xuân C phải chịu: 36.000.000đ.

1.3 Hoàn cho ông Trần Bửu T 18.000.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số: 0001791 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng).

2/ Án phí dân sự phúc thẩm, ông Mai Xuân C phải chịu: 300.000đ được trừ vào 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (biên lai số: 0001908 ngày 14/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, TP Đà Nẵng).

3/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên và được thi hành theo quy định tại Điều 02 luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-VKSND TP Đà Nẵng.
-TAND quận Ngũ Hành Sơn.
-Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn.
-Các đương sự.
-Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Trương Chí Trung