TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI** Bản án số: **117**/2018/DS-PT Ngày 25/6/2018 V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Thu Hương**

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Thị Xuân Đào**

Ông **Lê Văn Quý**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Mỹ Thuận** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **La Minh D** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Chí D**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị **Lưu Phương T**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số C, đường N, phường Đ, Quận M, thành phố Hồ chí Minh.

Bị đơn: Bà **Phạm Thị Bích H**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số H, đường N, tổ M, khu phố H, phường T, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông **Hoàng Thành L**, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 257/6, đường N, tổ 11, khu phố 2, phường T, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

(Chị T có mặt, bà H, ông L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Lưu Phương T trình bày:

Ngày 14/6/2016, ông Nguyễn Chí D và bà Phạm Thị Bích H ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 486, tờ bản đồ số 7 diện tích 1.405m^2 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hoàng Thành L - chồng bà H đứng tên số AB 439022 cấp ngày 22/02/2005). Tổng giá trị hợp đồng là 2.529.000.000 đồng (1.800.000đ/m^2). Hợp đồng đặt cọc ghi tên người bán là ông Hoàng Thành L và bà Phạm Thị Bích H nhưng chỉ có bà H nhận tiền cọc và một mình bà H ký tên. Do ông L, bà H là vợ chồng nên ông D cũng không thắc mắc gì.

Ông D đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng cho bà H nhận. Hai bên thỏa thuận sau khi ra công chứng xong ông D sẽ giao hết số tiền còn lại là 2.129.000.000 đồng, đồng thời bà H đảm bảo cung cấp các giấy tờ liên quan và ký vào các giấy tờ cần thiết cho ông D sang tên. Ngoài ra, ông D, bà H còn thỏa thuận nếu bên bán vi phạm thỏa thuận thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc cho bên mua bằng số tiền nhận cọc. Bên mua vi phạm nội dung cam kết thì sẽ mất số tiền cọc. Cho đến nay, bà H, ông L không cung cấp giấy tờ, cũng không ra phòng công chứng để hoàn tất thủ tục sang tên cho ông D. Ông D đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà H không chịu ký thủ tục cho ông D theo quy định.

Nay ông D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2016 giữa ông D với bà Phạm Thị Bích H, yêu cầu bà H và ông L trả lại cho ông D số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận 400.000.000 đồng. Như vậy, bà H, ông L phải trả cho ông D tổng cộng 800.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị Bích H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thành L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà H, ông L không giao nộp chứng cứ nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 18/9/2017, Tòa án nhân dân huyện N tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí D về việc "Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Phạm Thị Bích H:

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2016 giữa ông Nguyễn Chí D với bà Phạm Thị Bích H. Buộc bà Phạm Thị Bích H phải trả lại cho ông Nguyễn Chí D số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc 400.000.000 đồng của ông Nguyễn Chí D.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/9/2017, ông Nguyễn Chí D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông đề nghị sửa bản án sơ thẩm và buộc bà H phải trả lại cho ông tiền cọc 400.000.000đ và bồi thường tiền cọc là 400.000.000đ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp Hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

Trong vụ án này, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng. Tuy nhiên, do phía bị đơn là bà Phạm Thị Bích H có địa chỉ thường trú tại số H, khu phố H, phường T, quận N, thành phố Hồ Chí Minh, các bên lập hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc tại nhà bà H địa chỉ như trên nhưng Tòa án nhân dân huyện N thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng năm 2015 là vi phạm nghiêm trong thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Chí D làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Chí D xét thấy:

Ông D kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm và buộc bà H phải trả lại cho ông tiền cọc 400.000.000đ và bồi thường tiền cọc là 400.000.000đ.

Xét thấy, theo đơn khởi kiện, lời trình bày của phía nguyên đơn và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp mặc dù đôi bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện N, nhưng giữa các bên mới chỉ làm hợp đồng đặt cọc, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình thu thập chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn khai khi ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền là tại nhà bà H, địa chỉ Số 257/6, đường N, tổ M, khu phố H, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai khi ký hợp đồng đặt cọc thì ký tại nH bà H nhưng tại buổi bàn giao đất thì nguyên đơn giao tiền tại nơi có bất động sản nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Như vậy, đây là tình tiết mới cần phải làm rõ. Nếu có căn cứ hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/6/2016 tại địa chỉ số 257/6, đường N, khu phố H, phường T, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh và các bên giao nhận tiền cọc tại nhà bà H thì cần phải chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền. Hơn nữa, trong quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm, ông L bà H cố tình không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án, tại giai đoạn phúc thẩm ông L - chồng bà H có đến Tòa và cung cấp một hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc này có chi tiết khác hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp là tại phần người bán ghi tên ông Hoàng Thành L, không có tên bà Phạm Thị Bích H nhưng tại phần ký giấy đặt cọc thì chỉ có bà H ký, ông L không ký, ông L cho rằng hai nội dung này khác nhau cần phải làm rõ. Như vậy, các tình tiết trên đều là tình tiết mới cần phải được làm rõ, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần phải hủy, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Chí D không phải chịu. Hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho ông D theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01755 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện N.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về cơ bản phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 148, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Chí D.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/HNGĐ-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Chí D không phải chịu. Hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho ông D theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01755 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện N.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS H. Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thu Hương