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

Bản án số: 48/2019/DS-PT
Ngày 17 - 01 - 2019
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Hoàng

Bà Huỳnh Thụy Xuân Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hoài Phương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố H..

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 17 tháng 01 năm 2018, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H. xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 445/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2018/DS-ST ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ C., Thành phố H. bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5827/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Nhữ Ngọc Hồng Nh., sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số 44/1, đường Hiệp Bình, phường HBC, quận TD, Thành phố H..

2- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H. , sinh năm 1972.

Địa chỉ: Nhà không số (liền kề nhà số 45B), đường Phùng Thị Liễu, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ C., Thành phố H..

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

Ông Nguyễn Hoài N., sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 44/1, đường Hiệp Bình, phường HBC, quận TD, Thành phố H..

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H. .

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ C., Thành phố H..

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 08/01/2018, các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nhữ Ngọc Hồng Nh. trình bày như sau:

Ngày 30/11/2017, bà Nhữ Ngọc Hồng Nh. và bà Nguyễn Thị H. có ký kết Giấy đặt cọc mua bán nhà đất để đặt cọc chuyển nhượng phần đất diện tích 673,3m^2 thuộc thửa đất số 847, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ C., theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 482940 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C. cấp ngày 27/3/2015 cho bà Nguyễn Thị H. với giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Nội dung Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 30/11/2017 hai bên thỏa thuận như sau: Ngày 30/11/2017, hai bên ký Giấy đặt cọc thì bà Nh.đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); Ngày 04/01/2018, hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Nh.thanh toán số tiền còn lại là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Bà Nh.đã thanh toán số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bà H.nhận đủ, nhưng sau đó, bà H.lấy lý do gia đình không đồng ý chuyển nhượng nên không thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng cam kết giữa hai bên. Đến ngày 04/01/2018, bà H.không thực hiện việc ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nh.với lý do gia đình không đồng ý. Bà Nh.nhiều lần yêu cầu bà H.trả lại cọc và thanh toán tiền phạt cọc cho bà Nh.nhưng bà H.không đồng ý.

Tại đơn khởi kiện bà Nh.yêu cầu bà H.trả lại cho bà Nh.số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), phạt cọc số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và yêu cầu tính số tiền lãi 22.000.000đ (Hai mươi hai triệu đồng), tổng cộng bà H.thanh toán cho bà Nh.số tiền là 422.000.000đ (Bốn trăm hai mươi hai triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nh.rút lại yêu cầu tính số tiền lãi 22.000.000đ; Bà H.đã trả lại cho bà Nh.200.000.000đ theo Biên nhận tiền đặt cọc ngày 04/7/2018 nên bà Nh.rút lại yêu cầu trả số tiền đặt cọc 200.000.000đ.

Nay bà Nh.xác định yêu cầu là buộc bà H.thanh toán cho bà Nh.số tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Số tiền bà Nh.đặt cọc cho bà H.là tài sản chung của hai vợ chồng bà Nh.và ông Nguyễn Hoài N..

Các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H. cùng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Tấn Thanh trình bày như sau:

Việc ký kết giấy đặt cọc và giao tiền đặt cọc đúng như bà Nh.trình bày. Tuy nhiên, sau khi ký kết thì gia đình bà H.không đồng ý chuyển nhượng phần đất trên vì phần đất này có căn nhà mẹ bà H.và các anh chị em trong gia đình sinh sống và việc chuyển nhượng các tài sản có trên đất là không thực hiện được nếu không được Nhà nước cấp quyền sở hữu. Ngày 31/11/2017, bà H.có liên hệ bà Nh.để trả lại tiền cọc đã nhận vì lý do gia đình bà H.không đồng ý tuy nhiên bà Nh.không đồng ý nhận lại cọc. Bà Nh.đề nghị thực hiện đúng cam kết giữa hai bên theo Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 30/11/2017. Bà H.tiếp tục thực hiện việc công chứng chuyển nhượng đất hoặc là phải trả cọc và phạt cọc. Bà H.nhiều lần thương lượng nhưng bà Nh.không đồng ý.

Đến ngày 04/01/2018, bà H.không thực hiện việc ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nh.với lý do gia đình bà H.không đồng ý. Từ đó đến nay giữa bà H.với bà Nh.cũng không thống nhất được cách giải quyết.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nhung, bà H.chỉ đồng ý trả lại cho bà Nh.số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và đã trả theo Biên nhận tiền đặt cọc ngày 04/7/2018, bà H.không đồng ý thanh toán cho bà Nh.số tiền phạt cọc.

Trước đây bà H.có chồng là ông Nguyễn Hồng Đời nhưng đã ly hôn năm 2003. Phần đất diện tích 673,3m^2 thuộc thửa đất số 847, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ C. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 482940 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C. cấp ngày 27/3/2015 cho bà Nguyễn Thị H. là tài sản mẹ bà H.tặng cho cá nhân bà Hồng.

Các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài N. trình bày như sau:

Ông Nam là chồng bà Nhữ Ngọc Hồng Nh.. Số tiền bà Nh.đặt cọc cho bà H.là tài sản chung của hai vợ chồng ông. Ông Nam thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Nh.đối với bà Hồng. Ngoài ra, ông Nam không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2018/DS-ST ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ C., Thành phố H. đã tuyên xử như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu tính số tiền lãi là 22.000.000đ (Hai mươi hai triệu đồng) của nguyên đơn bà Nhữ Ngọc Hồng Nh..

2. Đình chỉ yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H. trả số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) của nguyên đơn bà Nhữ Ngọc Hồng Nh..

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nhữ Ngọc Hồng Nh..

Buộc bà Nguyễn Thị H. thanh toán cho bà Nhữ Ngọc Hồng Nh. và ông Nguyễn Hoài N. số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), thanh toán một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nhữ Ngọc Hồng Nh., ông Nguyễn Hoài N. có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị H. chậm trả tiền thì bà H.phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) buộc bà Nguyễn Thị H. phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Nhữ Ngọc Hồng Nh. số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 10.440.000đ (Mười triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai số AA/2017/0022630 ngày 23/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố H..

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 01/8/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị H. có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H.cho rằng Tòa án nhân dân huyện Củ C. chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh.buộc bà H.phải trả tiền phạt cọc là không đúng quy định pháp luật, vì giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất giữa hai bên khi nhà chưa được công nhận quyền sở hữu là bị vô hiệu theo Điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngày 15/8/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ C., Thành phố H. ký Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2018/DS-ST ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ C.

theo hướng hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, do vụ án thuộc trường hợp Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 27 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 của Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và Tòa án nhân dân tối cao quy định việc phối hợp giữa Viện kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân trong việc thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng Tòa án nhân dân huyện Củ C. không chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ C. nghiên cứu và tham gia phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. không rút quyết định kháng nghị, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. giữ nguyên yêu cầu tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/8/2018, đồng thời 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 như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định; quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ C. được thực hiện trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất giữa các bên là vi phạm Điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014 nên bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu thuộc cả hai bên bà Nh.và bà Hồng, hậu quả phải khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường cọc là trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.nên yêu cầu kháng cáo của bà H.là có cơ sở. Vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng Tòa cấp sơ thẩm không chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, tham gia phiên tòa là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ C., căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Củ C. giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ C. và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ngày 01/8/2018 bị đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Ngày 15/8/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ C. có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị được thực hiện trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên được chấp nhận.

[3] Về thủ tục tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất mà không chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp để nghiên cứu, tham gia tiến hành tố tụng tại phiên tòa là đã vi phạm Khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 27 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 của Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và Tòa án nhân dân tối cao quy định việc phối hợp giữa Viện kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân trong việc thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ C. là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[4] Do chấp nhận kháng nghị về việc hủy án sơ thẩm về tố tụng, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến kháng cáo về nội dung của bị đơn.

[5] Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ C., Thành phố H..

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2018/DS-ST ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ C.. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ C. giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H. tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số AA/2017/0033073 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ C..

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ C.;
- Chi cục THADS huyện Củ C.;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án ( ).

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

Phạm Thị Thu Hải