

Bản án số: 50/2020/DS-PT
Ngày 26 - 5 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Huỳnh Châu Thạch

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2020/QĐ-PT ngày 04/3/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 289/TB-TA ngày 16/4/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 349/TB-TA ngày 04/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn Th, sinh năm: 1969.

Bà Phùng Thị Thu L, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Số x/y thôn CĐ, xã XTr, thành phố ĐL.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Số x BTX, Phường y, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2019).

- Bị đơn: Ông Phan Hiền V, sinh năm: 1959.

Bà Nguyễn Ngọc Á, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số x/5 TrX 1, xã XTr, thành phố ĐL.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Thế Tr
– Là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nhân V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- *Người làm chứng:*

Bà Vòong Cún K, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số x/2 TrX 1, xã XTr, thành phố ĐL.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á – Bị đơn.

(Ông V, bà Á, bà K, Luật sư Tr có mặt; ông T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Cao T thì:

Ngày 04/9/2018, ông Th và bà L có đặt cọc cho ông V, bà Á số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ 292, địa chỉ x/2 thôn XTr 1, xã XTr, thành phố ĐL, giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng. Sau khi giao nhận tiền cọc, ông Th, bà L phát hiện phần nhà đất nói trên không thể tiếp tục thực hiện việc sang tên vì phần mặt tiền nhà là bà Á, ông V đã bán cho người khác, nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bên ông Th, bà L nhiều lần yêu cầu ông V, bà Á trả lại tiền cọc nhưng ông V, bà Á không trả. Nay ông Th, bà L khởi kiện yêu cầu ông V, bà Á trả lại cho ông Th, bà L số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á thì:

Vào ngày 04/9/2018, vợ chồng ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á có nhận của ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L tiền cọc 400.000.000 đồng bán nhà đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 292 tại địa chỉ số x/2 thôn TrX 1, xã XTr, thành phố ĐL với giá là 3.700.000.000 đồng. Sau đó, ông Th, bà L suy nghĩ sao mà không muốn mua nhà nữa, mà đến nhà yêu cầu trả lại số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng. Vợ chồng ông V, bà Á không phải là không bán nhà cho ông Th, bà L mà ông Th, bà L tự ý không mua nữa. Ông Th, bà L là người không muốn mua nhà chứ không phải ông V, bà Á không bán nhà. Ông V, bà Á khẳng định căn nhà này vẫn còn y nguyên, vẫn chưa bán cho ai. Việc ông Th, bà L trình bày ông V, bà Á đã bán phần mặt tiền nhà số x/2 thôn TrX 1, xã XTr, thành phố ĐL cho người khác là không đúng. Nếu vợ chồng ông Th, bà L tiếp tục muốn mua nhà thì ông V, bà Á vẫn có nhu cầu bán nhưng không đồng ý với giá 3.700.000.000 đồng mà phải theo giá hiện tại. Nay ông Th, bà L khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng thì ông V, bà Á không đồng ý.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” đối với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á.

1.1. Tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán nhà ngày 04/9/2019 giữa nguyên đơn ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á là vô hiệu.

1.2. Hủy giấy nhận tiền cọc bán nhà ngày 04/9/2019 giữa ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á.

1.3. Buộc ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á phải trả lại số tiền 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) nhận cọc cho ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 13/11/2019, bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á xin rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu kháng cáo:

1/ Tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán nhà ngày 04/9/2019 giữa ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á là vô hiệu.

2/ Hủy giấy nhận tiền cọc bán nhà ngày 04/9/2019 giữa ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á.

Vẫn giữ nguyên một phần yêu cầu kháng cáo đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L là buộc ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á trả lại số tiền 400.000.000 đồng nhận cọc cho ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á xin rút một phần; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông V, bà Á, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ngày 04/9/2018, ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á có xác lập giấy nhận tiền cọc bán nhà với số tiền 400.000.000 đồng của ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L. Do không thực hiện được như thỏa thuận nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L để tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán nhà ngày 04/9/2019 giữa ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á là vô hiệu; hủy giấy nhận tiền cọc bán nhà ngày 04/9/2019 giữa ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu kháng cáo trên của vợ chồng ông V, bà Á là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á thì thấy rằng:

Căn cứ vào “*Giấy nhận tiền cọc bán nhà*” đề ngày 04/9/2018 thể hiện ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á có nhận của ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Ngọc Á 400.000.000 đồng tiền cọc mua bán nhà (BL 08) là có trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trước, cả người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà L là ông Lê Cao T cũng như ông V, bà Á đều xác nhận số tiền cọc trên nhằm đảm bảo giao dịch mua bán căn nhà tọa lạc tại số x/2 thôn TrX 1, xã XTr, thành phố ĐL với giá thỏa thuận là 3.700.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại thời điểm nhận tiền đặt cọc tài sản giao dịch nêu trên thì ông V, bà Á vẫn chưa được công nhận quyền sở hữu của mình và đến ngày 18/9/2018 thì ông V, bà Á mới được công nhận quyền sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Hơn nữa, giữa các bên lại không ấn định thời gian cụ thể để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, lẽ ra các bên phải ấn định thời gian cụ thể thì thỏa thuận sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng các bên lại không thực hiện là lỗi của cả hai bên.

Mặt khác, giấy nhận tiền cọc bán nhà giữa các bên không rõ ràng; không thể hiện diện tích nhà, đất chuyển nhượng là bao nhiêu, căn cứ pháp lý nhà đất như thế nào và thực tế tại thời điểm giao dịch thì thửa đất số 61, tờ bản đồ số 292(29-2), tọa lạc tại x/2 thôn TrX 1, xã XTr, thành phố ĐL nhà đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Tô Thanh T và bà Vòng Xách M, có diện tích là 191,15m², tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích 87,34m², trong khi theo

giấy nhận tiền cọc thì chỉ thể hiện “...bán nhà của Hà Chảy...khi nào xong giấy tờ chúng tôi và hai bên cùng nhau ra công chứng làm giấy tờ giao nhà” mà không thể hiện rõ bán nhà và đất hay chỉ bán nhà.

Bên cạnh đó, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thì căn nhà có diện tích là 87,34m² nhưng theo hiện trạng thực tế thì phía trước căn nhà còn có 02 kiốt xây dựng trên phần lộ giới hiện Ủy ban nhân dân xã XTr đang làm tờ trình trình Ủy ban nhân dân thành phố ĐL để xem xét, xử lý giải tỏa theo quy định của pháp luật (BL33).

Ngoài ra, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng: Thực tế hiện nay phía trước căn nhà có 02 kiốt, trong đó 01 kiốt do ông Nguyễn Văn B quản lý, sử dụng để bán hoa và kiốt còn lại do ông Trương Quang Kh quản lý, sử dụng để sửa chữa xe gắn máy. Bên cạnh đó, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ thì còn có anh Lưu Quốc H, sinh năm 1995, địa chỉ thôn TrX 1, xã XTr, thành phố ĐL xuất trình tài liệu chứng cứ mới và cho rằng mặt trước của nhà đất trên thì ông Lưu Hà Ch (cha của anh Lưu Quốc H) đã tặng cho anh vào ngày 20/4/2013, sau khi tặng cho thì anh đã cho anh Trương Văn Kh thuê với thời hạn 05 năm kể từ ngày 02/02/2017 nên anh H không đồng ý với việc ông Th, bà L với ông V, bà Á ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông V, bà Á vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Th, bà L nhưng không thống nhất với giá 3.700.000.000đồng như đã thỏa thuận mà yêu cầu với giá 4.900.000.000đ và chỉ đồng ý trả lại tiền cọc cho ông Th, bà L khi nào bán được căn nhà này; trong khi đó ông Th, bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì cho rằng giá ông V, bà Á đưa ra là quá cao so với giá thị trường và khi xem hiện trạng toàn bộ căn nhà thì không biết hiện trạng căn nhà có vi phạm lộ giới nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi thuộc về cả hai bên và tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán nhà đề ngày 04/9/2018 giữa ông Th, bà L và ông V, bà Á là vô hiệu và buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 1.300.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của ông V, bà Á không được chấp nhận nên buộc ông V, bà Á phải chịu toàn bộ chi phí này là có căn cứ. (Ông V, bà Á đã quyết toán xong).

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á không được chấp nhận nên ông V, bà Á phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2014/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- Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á về việc:

1.1- Tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán nhà ngày 04/9/2019 giữa nguyên đơn ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á là vô hiệu.

1.2- Hủy giấy nhận tiền cọc bán nhà ngày 04/9/2019 giữa ông Trương Văn Th và bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á.

2- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á. Xử:

2.1- Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” giữa nguyên đơn ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L với bị đơn ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á.

2.2- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” đối với ông Phan Hiền V và bà Nguyễn Ngọc Á.

2.3- Tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán nhà ngày 04/9/2019 giữa ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á là vô hiệu.

2.4- Hủy giấy nhận tiền cọc bán nhà ngày 04/9/2019 giữa ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L với ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á.

Buộc ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á phải trả lại số tiền 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) nhận cọc cho ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L.

- Lãi suất chậm thi hành án:

“Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự”.

3- Về án phí sơ thẩm:

3.1- Buộc ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á phải chịu 20.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2- Hoàn trả cho ông Trương Văn Th, bà Phùng Thị Thu L số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0012122 ngày 19/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

4- Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Phan Hiền V, bà Nguyễn Ngọc Á phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016968 ngày 06/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Tp. ĐL;
- CCTHADS Tp. ĐL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

**Đã ký
Đỗ Mạnh Hùng**

