TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **106**/2017/DS-PT
Ngày: 21-8-2017
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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: Ông Phạm Thành Dương.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Quý.

Ông Vũ Hồng Luyến.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2017/TLPT-DS ngày 05/4/2017 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 23/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện LT bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2017/QĐ-PT ngày 22/6/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 252/2017/QĐ-PT ngày 20/7/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 272/2017/QĐ-PT ngày 31/7/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Số A, tổ B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1986 (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2015).

Địa chỉ: Số E, khu phố F, phường G, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số H, tổ I, khu phố K, phường L, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Hồng Th, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số M, tổ N, ấp O, xã P, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3. Người làm chứng:

- Ông Phạm Văn C, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ a, ấp b, xã c, huyện LT, Đồng Nai.

- Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Hẻm d, tổ e, khu f, thị trấn g, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Hoàng Trọng L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số h, tổ i, ấp k, xã l, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp m, xã n, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo:

- Bà Trần Thị L – Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

- Bà Trần Thị Hồng Th – Bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Trần Thị L, bà Trần Thị Hồng Th, ông Phạm Văn C, ông Nguyễn Thanh L, ông Hoàng Trọng L, ông Đỗ Thanh T có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20/8/2015 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị L – Là đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Th trình bày:

Ngày 17/6/2015, bà Huỳnh Thị Th có thoả thuận chuyển nhượng của bà Trần Thị Hồng Th diện tích đất 6.654m^2, thuộc thửa số 1771, tờ bản đồ số 06 tại xã X, huyện LT, tỉnh Đồng Nai, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Hồng Th đứng tên, giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà Huỳnh Thị Th đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại thoả thuận bà Trần Thị Hồng Th chịu trách nhiệm xây tường rào xong thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và bà Huỳnh Thị Th thanh toán hết số tiền còn lại. Nhưng trên thực tế, bà Huỳnh Thị Th đã đứng ra xây tường rào và thanh toán tiền công thợ, vật tư thay cho bà Trần Thị Hồng Th với tổng số tiền là 32.000.000 đồng.

Sau đó, bà Huỳnh Thị Th liên hệ với bà Trần Thị Hồng Th nhiều lần để đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại nhưng bà Trần Thị Hồng Th không đến.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị Hồng Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 bà Huỳnh Thị Th đồng ý và bà Huỳnh Thị Th yêu cầu bà Trần Thị Hồng Th phải có trách nhiệm trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.000.000.000 đồng.

Đối với số tiền xây tường rào 32.000.000 đồng bà Huỳnh Thị Th đề nghị bà Trần Thị Hồng Th phải có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị Th.

- Tại bản tự khai ngày 22/9/2015 và các lời khai tiếp theo tại Tòa cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Quang Th - Là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Hồng Th trình bày:

Ngày 17/6/2015, giữa bà Trần Thị Hồng Th và bà Huỳnh Thị Th có thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 6.654m^2, thuộc thửa số 1771, tờ bản đồ số 06 tại xã X, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng, giữa hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, bà Trần Thị Hồng Th có ký tên và ghi họ tên, về nội dung hợp đồng thoả thuận bà Huỳnh Thị Th phải đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng, bà Trần Thị Hồng Th có trách nhiệm xây tường rào, sau khi xây xong sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng và bà Huỳnh Thị Th có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng đặt cọc bà Huỳnh Thị Th chưa thanh toán số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà Trần Thị Hồng Th.

Đối với việc xây tường rào bà Trần Thị Hồng Th xác định bà Huỳnh Thị Th là người đứng ra mua vật tư và trả công thợ nhưng số tiền bà Huỳnh Thị Th khai 32.000.000 đồng là không đúng, bà Huỳnh Thị Hồng Th xác định tiền xây tường rào là 22.000.000 đồng.

Nay bà Trần Thị Hồng Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 vì các bên chưa thanh toán cho nhau tiền đặt cọc và chưa thực hiện, còn đối với yêu cầu bà Trần Thị Hồng Th thanh toán lại cho bà Huỳnh Thị Th số tiền xây tường rào, bà Trần Thị Hồng Th đồng ý thanh toán lại 22.000.000 đồng cho bà Huỳnh Thị Th.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 23/11/2016 của TAND huyện LT đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 358, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự và Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Th về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/6/2015 giữa bà Huỳnh Thị Th và bà Trần Thị Hồng Th.

Buộc bà Trần Thị Hồng Th phải có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị Th số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng và 500.000.000 đồng phạt cọc cùng 32.000.000 đồng tiền xây tường rào. Tổng cộng: 1.032.000.000 đồng

2. Về án phí: Bà Trần Thị Hồng Th phải chịu 42.960.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Huỳnh Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng theo biên lai số 007185 ngày 20/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LT.

- Chi phí đo đạc, thẩm định giá: Số tiền 4.974.000 đồng bà Trần Thị Hồng Th phải chịu. Bà Huỳnh Thị Th đã tạm nộp vì vậy bà Trần Thị Hồng Th phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Th.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm chậm thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/12/2016, bà Trần Thị Hồng Th có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 23/11/2016 của TAND huyện LT với lý do: Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa khách quan, không đúng quy định của pháp luật, căn cứ vào các chứng cứ chưa rõ ràng đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 23/11/2016 của TAND huyện LT; Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2015; Tổ chức hòa giải để các bên thỏa thuận thanh toán số tiền xây dựng tường rào.

Ngày 06/12/2016, bà Trần Thị L – Là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 23/11/2016 của TAND huyện LT và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng buộc bị đơn phải thanh toán số tiền phạt cọc là 1.000.000.000đ theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Ngày 07/12/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LT ban hành Quyết định số 08/QĐ/KNPT-DS về việc kháng nghị bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thu thập chứng cứ và đánh giá chứng cứ, lời khai của đương sự và những người làm chứng đều chưa rõ ràng và còn rất nhiều mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Trần Thị Hồng Th phải có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị Th số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ và 500.000.000đ phạt cọc là chưa có căn cứ pháp luật, thiệt hại đến quyền sở hữu về tài sản. Đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về phần buộc bà Trần Thị Hồng Th phải có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị Th số tiền cọc là 500.000.000đ và số tiền phạt cọc là 500.000.000đ để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 giữa bà Huỳnh Thị Th và bà Trần Thị Hồng Th. Bị đơn bà Trần Thị Hồng Th cũng đồng ý hủy hợp đồng này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc thì cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, việc

đánh giá chứng cứ không đúng dẫn đến đường lối xét xử thiếu căn cứ, cụ thể như sau:

Không thu thập bản gốc hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 giữa bà Huỳnh Thị Th và bà Trần Thị Hồng Th, trong hồ sơ chỉ thu thập bản phô tô để làm căn cứ giải quyết là vi phạm nghiêm trọng quy định Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chưa làm rõ có hay không có thỏa thuận phạt cọc gấp đôi, có việc ghi thêm nội dung phạt cọc vào hợp đồng hay không. Điều này phải có bản gốc mới xác định được.

Các tin nhắn của bà Trần Thị Hồng Th về việc số nợ 490.000.000 đồng, trả lãi 50.000.000 đồng, 28.000.000 đồng … Chưa được làm rõ sự thật là tiền vay nợ hay là tiền cọc chuyển thành tiền nợ. Đồng thời, cần thu thập tin nhắn của cả bà Huỳnh Thị Th và bà Trần Thị Hồng Th để xác định toàn bộ nội dung câu chuyện mà 2 bên đang trao đổi để làm rõ sự thật khách quan.

Tiền xây tường rào cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung tin nhắn của bà Trần Thị Hồng Th và lời khai ông Phạm Văn C (nhân chứng) để buộc bà Trần Thị Hồng Th thanh toán cho bà Huỳnh Thị Th số tiền 32.000.000 đồng là không có căn cứ pháp luật vì bà Trần Thị Hồng Th không đồng ý. Cần căn cứ vào kết quả thẩm định giá đã được các bên đương sự đồng ý (15.915.500đ) để giải quyết mới đúng quy định pháp luật.

Từ nhận định trên, cần chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Hồng Th và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LT, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (về thu thập chứng cứ và đánh giá chứng cứ), giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị L và bà Trần Thị Hồng Th nộp đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LT kháng nghị trong thời hạn luật định nên kháng cáo của bà Trần Thị L, bà Trần Thị Hồng Th và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LT được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về người tham gia tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án: Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2015 có lời khai mâu thuẫn giữa nguyên đơn và bị đơn về phần thỏa thuận phạt cọc, bị đơn cho rằng phần phạt cọc là do nguyên đơn tự ý ghi thêm dòng chữ "*đổi ý không bán thì bồi thường 02 lần (gấp đôi)*", nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ thể hiện người đang giữ bản chính hợp đồng, không thu giữ bản chính hợp đồng và lấy lời khai, đối chất của các đương sự về việc giám

định chữ viết, màu mực, tuổi mực làm rõ ý kiến của bị đơn, để xác định sự thật khách quan của vụ án.

[4] Đối với các tin nhắn do nguyên đơn – Bà Huỳnh Thị Th cung cấp hoàn toàn là tin nhắn của bà Trần Thị Hồng Th có nội dung xin khất nợ bà Huỳnh Thị Th, không thu thập hoặc truy xuất tin nhắn đối đáp các tin nhắn này của bà Huỳnh Thị Th để xác định mục đích, ý nghĩa của từng tin nhắn nên không có cơ sở khẳng định khoản tiền bà Huỳnh Thị Th giao cho bà Trần Thị Hồng Th là tiền vay hay tiền đặt cọc.

[5] Đối với các tin nhắn do bị đơn – Bà Trần Thị Hồng Th cung cấp, có một tin nhắn của bà Trần Thị Hồng Th có nội dung "…em goi lai chi 28tr lai . Hôm truoc em nhân cua chi 490tr..." và có một tin nhắn của bà Huỳnh Thị Th có nội dung "...em cu tra chi theo Tien lai em cho muốn là 50 tr .chu khong phai 28tr ,". Theo bà Trần Thị Hồng Th trình bày đây là tin nhắn chứng minh bà Huỳnh Thị Th yêu cầu bà đóng tiền lãi cho khoản vay 490 triệu chứ 490 triệu này không phải là tiền đặt cọc. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ có đúng tin nhắn này là của bà Huỳnh Thị Th hay không và tin nhắn này có ý nghĩa gì.

[6] Từ những phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LT. Cần hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung để làm rõ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[7] Về án phí: Bà Huỳnh Thị Th và bà Trần Thị Hồng Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – Bà Huỳnh Thị Th; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Bà Trần Thị Hồng Th và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 23/11/2016 của TAND huyện LT và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện LT giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Hồng Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Hồng Th số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 009375 ngày 14/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT.

Bà Huỳnh Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Th số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 009365 ngày 09/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện LT;
- Chi cục THADS huyện LT
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thành Dương