
Bản án số: 02/2019/DS-PT

Ngày 27 tháng 02 năm 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 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: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Thái Thị Phi Yên.

-Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Đức-Cán bộ TAND thành phố Đà Nẵng.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 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: 45/2018/TLPT-DS ngày 07/12/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 31/10/2018 của TAND quận C, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2019/QĐ-PT ngày 11/02/2019 giữa:

-Nguyên đơn: Ông Lê Đức C, sinh năm 1955.

Trú tại: Số X2 đường T, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

-Bị đơn: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1967.

Trú tại: Số X6 đường C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (hợp đồng ủy quyền ngày 24/07/2018):

Ông Hoàng Đình D, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ X1, phường T, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người kháng cáo: Ông Lê Đức C.

Viện Kiểm sát nhân dân kháng nghị: Viện trưởng VKSND quận C, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Nguyên đơn, ông Lê Đức C trình bày:

Ngày 24/4/2018 tôi có đặt cọc cho bà Trần Thị Kim T 150.000.000đ để mua nhà và đất tại số X6 đường C, thành phố Đà Nẵng. Hai bên viết giấy đặt cọc với nội dung “*Bên A bán cho bên B nhà và đất tại X/6 đường C với giá là 2.470.000.000đ, thời hạn ra công chứng chậm nhất là ngày 25/6/2018, đặt cọc trước 150.000.000đ, khoảng 15 ngày sau đặt cọc tiếp 450.000.000đ, số còn lại ra công chứng chồng đủ*”.

Ngày 04/5/2018, bà Th viết giấy cam kết: “*Căn nhà số X/6 đường C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo diện tích đất sử dụng riêng là 49,7m²; nhà tập thể tầng 1: 49,7m²; Tầng 2: 46,1m²*”. Bà Th cam đoan đất và nhà theo sổ chứng nhận quyền sử dụng riêng của bà Th là đúng như trong sổ do Nhà nước đã cấp. Nếu đến ngày ra công chứng mà bất kỳ điều kiện pháp lý nào không được công nhận thì bà Th sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho bên mua. Nhà và đất nói trên hiện nằm trong sổ chung. Trong đó phần hình thức sử dụng của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “*sử dụng chung*”, thực tế bà Th không có m² đất nào. Như vậy bà Th đã vi phạm cam kết, nên đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà Th phải trả lại cho tôi số tiền 150.000.000đ.

-Bị đơn, bà Trần Thị Kim T và người đại diện theo ủy quyền của bà Th trình bày:

Bị đơn thống nhất về thời điểm, diễn biến giao dịch đặt cọc, cam kết mua, bán nhà X6 đường C như ông C trình bày là đúng. Tuy nhiên, bà Th cho rằng nhà và đất tại 4X6 đường C đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền với đất đứng tên riêng bà Th. Căn cứ khoản 1 Điều 10

Luật nhà ở thì bà có quyền bán, chuyển nhượng cho người khác. Việc bà Th viết giấy đặt cọc bán tài sản là nhà và đất này là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ nội dung đã cam kết trong giấy đặt cọc thì ông C vi phạm các nội dung đã cam kết, không giao tiền đợt hai, không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, do đó bà Th không đồng ý trả lại tiền cọc theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

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

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bà Trần Thị Kim T.

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

Ngày 08/11/2018 ông Lê Đức C kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông.

Ngày 12/11/2018 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị số: 02/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng giao dịch giữa ông C và bà Th là vô hiệu do nhầm lẫn, do đó bà Th phải hoàn lại cho ông C số tiền đã nhận cọc.

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] Ngày 24/04/2018 ông Lê Đức C có đặt cọc cho bà Trần Thị Kim T 150.000.000đ để mua ngôi nhà tại X6 đường C, thành phố Đà Nẵng nhưng sau đó hai bên không tiến hành mua bán được nên ông C khởi kiện yêu cầu bà Th hoàn trả số tiền đã nhận cọc.

[2] Tại Bản án sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 31/10/2018 Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Đức C.

[3] Ông Lê Đức C kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng kháng nghị đều đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, buộc bà Th hoàn cho ông C số tiền đã nhận cọc.

[4] Xét thấy: Bà Trần Thị Kim T là chủ sở hữu ngôi nhà X6 đường C, thành phố Đà Nẵng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY 820595 ngày 02/6/2015 thì bà Th sở hữu căn hộ chung cư với diện tích sàn 95,8m² trên diện tích đất sử dụng chung là 870,3m². Tại “*giấy đặt cọc*” không ghi ngày, tháng, năm, bà Th bán cho ông C nhà và đất với giá trị 2.470.000.000đ. Tuy nhiên, trong giấy đặt cọc không xác định diện tích đất là bao nhiêu m². Đến ngày 04/5/2018 bà Th viết giấy cam kết là bà Th chuyển nhượng cho ông C căn nhà gắn liền với 49,7m² đất.

[5] Xem xét ý chí của bà Th đối với việc sử dụng 49,7m² đất thì thấy:

[5.1] Tại giấy ngày 04/5/2018, bà Th cam kết “*đến ngày ra công chứng mà bất kỳ điều kiện pháp lý nếu không được công nhận thì tôi sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc của bên mua*”. Điều này chứng tỏ bà Th biết mình không có quyền sử dụng 49,7m² đất và biết trước việc mua bán sẽ không thành nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng. Điều kiện pháp lý theo giấy cam kết ngày 04/5/2018 chính là việc cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng 49,7m² đất nhưng “*điều kiện pháp lý*” này không thực hiện được vì 49,7m² đất thuộc quyền sử dụng chung của chung cư. Lẽ ra, bà Th phải chịu trách nhiệm do có lỗi dẫn đến các bên không thực hiện mua bán. Tuy nhiên tại giấy cam kết ngày 04/5/2018, ông C đồng ý nhận lại số tiền đặt cọc khi “*bất cứ điều kiện pháp lý nếu không được công nhận*”.

[5.2] Trường hợp thứ hai, bà Th cho rằng mình có quyền sử dụng 49,7m² đất thì thuộc trường hợp nhằm lừa dẫn đến các bên không thực hiện được giao dịch. Tại phiên tòa, đại diện cho bà Th khẳng định: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY 820595 ngày

02/6/2015 thì bà Th được sử dụng 49,7m² đất. Đây chính là căn cứ dẫn đến giao dịch vô hiệu như kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

[6] Như vậy, mọi trường hợp (điều kiện pháp lý không thực hiện được và bị nhầm lẫn) thì bà Th đều phải trả lại cho ông C số tiền đã nhận cọc.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai quận C, thành phố Đà Nẵng đã cung cấp các dữ liệu, thông tin về quyền sử dụng đất chung cư đối với diện tích đất các bên chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá hết chứng cứ và ý chí của các bên, nhất là ý chí của bà Th, dẫn đến quyết định bản án ảnh hưởng quyền lợi của ông C.

[8] Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và kháng cáo của ông C là có căn cứ, HĐXX sửa toàn bộ vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, buộc bà Th phải trả lại cho ông C số tiền đã nhận cọc 150.000.000đ.

[8] Do chấp nhận kháng cáo nên ông C không chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 126 và Điều 328 Bộ luật dân sự; 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/ Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đức C; Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

2/ Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

2.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Đức C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bà Trần Thị Kim T.

2.1.1 Buộc bà Trần Thị Kim T phải trả cho ông Lê Đức C số tiền đã nhận cọc: 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

2.1.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Đức C yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Trần Thị Kim T 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 năm 2015.

2.2 Án phí dân sự sơ thẩm, bà Trần Thị Kim T phải chịu: 7.500.000đ.

2.3 Hoàn cho ông Lê Đức C 3.750.000đ tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số: 0003477 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng).

3/ Ông Lê Đức C không chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (theo biên lai số: 0006661 ngày 21/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng).

4/ 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 quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng.
- TAND quận C.
- Chi cục THADS quận C.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trương Chí Trung