TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2018/DS-PT
Ngày: 15 – 3- 2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Lộc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Mới.

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thành - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Tuyết Lan – kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2017/TLPT-DS ngày 13/12/2017 về việc:" Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm sơ thẩm số: 102/2017/DS-ST, ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2018/QĐ-PT ngày 01/3/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Tuyết Nga, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 911, ấp Tân Quới Đông, xã Trường An, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nga là ông Nguyễn Văn Diệu, sinh năm 1982 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2017).

Địa chỉ: Số 25, Nguyễn Huỳnh Đức, phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh Sang, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 214A, Khu dân cư vượt lũ Nguyễn Văn Lâu, khóm 5, phường 8, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Thanh Sang là bà Dương Thùy Trinh, sinh năm 1983 (theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2017).

Địa chỉ: Số 183, Nguyễn Thị Minh Khai, phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Ông Trần Thanh Sang là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2017 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị Tuyết Ntrình bày:

Vào ngày 25/5/2016 bà có thỏa thuận mua nhà của anh Trần Thanh S tại, đường 4, phường B, thành phố C, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 450.000.000 đ, anh S đã yêu cầu bà đặt cọc 50.000.000 đ để làm thủ tục đóng thuế và cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng với bà trong thời hạn 2 tuần kể từ ngày ký biên bản đặt cọc. Nhưng sau đó anh S không thực hiện việc chuyển nhượng nhà theo thỏa thuận, bà có đến gặp anh S đòi lại tiền cọc nhưng anh S không trả mà cam kết nếu chuyển nhượng cho người khác thì sẽ trả lại tiền cọc. Hiện nay căn nhà nêu trên sẽ bán cho chủ khác. Ngày 02/01/2017 bà đến đòi lại tiền cọc thì các bên xảy ra tranh chấp, khi được hòa giải thì anh S chỉ đồng ý trả lại 25.000.000 đ. Do anh Snhận tiền cọc mua nhà mà không thực hiện chuyển nhượng căn nhà như đã thỏa thuận nên bà N khởi kiện tại Tòa, yêu cầu anh S phải trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đ và bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đ. Tổng cộng là 100.000.000 đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là tại thời điểm anh S và bà N thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất thì anh S không được phép chuyển nhượng nên nay bà N không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặc cọc và yêu cầu anh S chỉ trả lại cho bà 50.000.000 đ tiền đặc cọc.

Theo bản khai ý kiến ngày 07/8/2017 và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, bị đơn anh Trần Thanh S trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất là có. Giữa anh và bà N có thỏa thuận sau khi nhận tiền cọc thì 02 tuần sau sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên với giá 450.000.000 đ. Bà N đưa trước 50.000.000 đ để làm tin, còn lại sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà Nđưa trước 300.000.000 đ, còn lại 100.000.000 đ khi bà N được đứng tên giấy chứng nhận thì sẽ giao đủ. Anh đã dọn nhà và sơn mới nhà theo yêu cầu của bà N thì bà N không chịu ký hợp đồng như thỏa thuận, do đó việc bà N yêu cầu anh trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc thì anh không đồng ý vì bà N là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xử:

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 122, 127, 137, 163, 164, 167 Bộ luật dân sự 2005; Điều 168 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Vô hiệu biên nhận đặc cọc ngày 25/5/2016 giữa bà Đặng Thị Tuyết N và anh Trần Thanh S.

Buộc anh Trần Thanh S phải trả bà Nga số tiền 50.000.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/10/2017 ông Trần Thanh S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo quy định của pháp luật về đặt cọc thì bà N không có quyền đòi lại tiền cọc. Xem xét lại phần án phí sơ thẩm cho tôi vì bản án sơ thẩm nhận định đây là lỗi của bà N mà buộc tôi phải chịu 2.500.000đ tiền án phí sơ thẩm thì quá thiệt thòi cho tôi, nên tôi yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử tôi không phải chịu phần án phí này.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Dương Thùy T đại diện theo ủy quyền của anh Trần Thanh S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo,

Anh Nguyễn Văn D đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Tuyết N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý theo đơn kháng cáo của ông Trần Thanh S.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến; Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của ông Trần Thanh S là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Bà Đặng Thị Tuyết Nvà ông Trần Thanh Scó thỏa thuận, ông S chuyển nhượng cho bà N căn nhà gắn liền với đất tọa lạc đường A4, phường B, thành phố C, tỉnh Vĩnh Long giá 450.000.000đ. Ngày 25/5/2016, bà N đặt cọc số tiền 50.000.000đ cho ông S (có biên nhận viết tay), nhưng do không thoả thuận được trong việc làm thủ tục chuyển nhượng nên bà N không đồng ý nhận chuyển nhượng và yêu cầu ông S trả lại cho bà 50.000.000đ tiền đặt cọc. Xét phần đất gắn liền với căn nhà thuộc đường A4, phường C, thành phố D do bà Huỳnh Thị H đứng tên, ông S trình bày bà H đã cho ông toàn bộ thửa đất nêu trên, tuy nhiên thời điểm ông S chuyển nhượng cho bà N thì bà Hchưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ có Quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long về việc giao đất cho bà Huỳnh Thị H để sử dụng xây nhà ở, cá nhân ông S cũng không phải là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ khi giao dịch mới xác lập. Mặt khác, tờ biên nhận ngày 25/5/2016 không ghi địa chỉ căn nhà và diện tích chuyển nhượng, cũng như việc thoả thuận nếu ai

vi phạm thì sẽ mất cọc hoặc bồi thường gấp đôi. Do đó, án sơ thẩm buộc ông Sang phải trả cho bà Nsố tiền 50.000.000đ đã nhận là có căn cứ.

Về án phí, do yêu cầu của bà Nđược chấp nhận, buộc ông Sphải trả cho bà Nga số tiền 50.000.000đ, án sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội buộc ông S phải chịu án phí sơ thẩm là 5% của số tiền 50.000.000đ = 2.500.000đ là đúng qui định, vì vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông S.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh S. Giữ nguyên án sơ thẩm. Ông Sphải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 09/10/2017 Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án. Ngày 20/10/2017 ông Trần Thanh S nộp đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo của ông Trần Thanh Scòn trong thời hạn luật định. Đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Thanh S yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà Đặng Thị Tuyết N vì theo quy định của pháp luật thì bà N không có quyền đòi lại số tiền đặt cọc, xem xét lại cho ông phần án phí dân sự sơ thẩm là chưa đủ cơ sở để chấp nhận; Bởi lẽ; Ông S và bà N đều thừa nhận vào ngày 25/5/2016, bà N và ông S có thỏa thuận ông S chuyển nhượng cho bà N nhà gắn liền trên phần đất tại, đường A4, phường B, thành phố C, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 450.000.000đ và đồng ý thỏa thuận đặt cọc trước số tiền là 50.000.000đ để làm thủ tục, số tiền còn lại trả sau khi làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó bà N và ông S không thống nhất với nhau về thủ tục chuyển nhượng nên xảy ra tranh chấp. Bà N đòi ông S 50.000.000đ tiền cọc, ông S không đồng ý trả và cho rằng bà N không mua thì mất tiền cọc.

[3] Xét thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Nvới ông S là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật, vì tại thời điển thỏa thuận chuyển nhượng thì căn nhà gắn liền trên đất tại đường A4, phường B, thành phố C, tỉnh Vĩnh Long ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Mặc khác tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà gắn liền trên đất tại đường A4, phường B, thành phố C, tỉnh Vĩnh Long là của bà Huỳnh Thị H. Bà H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, nên việc ông S trình bày nhà và đất chuyển nhượng cho bà N là của bà H cho ông là không có căn cứ. Do đó thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất giữa ông Svới bà N là trái pháp luật, dẫn đến thỏa thuận đặt cọc giữa bà N với ông S là vô hiệu từ khi giao dịch. Do giao dịch vô hiệu nên ông S phải trả cọc cho bà N là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[4] Xét việc ông Scho rằng bà N không mua nhà và đất của ông là phải chịu mất tiền cọc là không có căn cứ, vì tờ biên nhận ngày 25/5/2016 không ghi địa chỉ căn nhà và diện tích chuyển nhượng, cũng như việc thoả thuận nếu ai vi phạm thì sẽ mất cọc hoặc bồi thường gấp đôi. Do đó, án sơ thẩm buộc anh S phải trả cho bà N số tiền 50.000.000đ đã nhận là có căn cứ.

Từ những nhận định trên cho thấy án sơ thẩm buộc ông Trần Thanh S trả bà Đặng Thị Tuyết N số tiền 50.000.000đ tiền cọc là có cơ sở và buộc ông S nộp án phí sơ thẩm là đúng pháp luật. Nên không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Thanh S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tuy nhiên cấp sơ thẩm xử tuyên bố vô hiệu biên nhận đặt cọc ngày 25/5/2016 giữa bà Đặng Thị Tuyết Nvà anh Trần Thanh S là chưa phù hợp. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Thanh S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 09/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 122, 127, 137, 163, 164, 167 Bộ luật dân sự 2005; Điều 168 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Tuyết N.

1/ Vô hiệu thỏa thuận đặt cọc ngày 25/5/2016 giữa bà Đặng Thị Tuyết N và ông Trần Thanh S.

2/ Buộc ông Trần Thanh S phải trả bà Đặng Thị Tuyết N số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm một phần tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần T Sang phải nộp 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Đặng Thị Tuyết N 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002676 ngày 14/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

4/ Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Thanh S phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Thanh S đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0003090 ngày 25/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C. Số tiên này được trừ vào tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do đó ông S không phải nộp tiếp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:
- TANDCC: 01b;
- TNV: 01b;
- VKSND T C: 02b;
- TAND TP C: 01b;
- VKSND TP C: 01b;
-CCTHADS TP C:01b;
- Các đương sự: 02b;
- Lưu: 04b./.

TM. HỘI ĐỒNG XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tịa

Đặng Văn Lộc