

Bản án số: 59/2018/DS-PT
Ngày: 19-10-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đình Bảy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Liên

Ông Trương Trọng Tiến

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Minh Hiếu – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2018/QĐPT-DS ngày 18 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Hồ Trọng N**, sinh năm: 1979;

2. Bà **Trần Thị T**, sinh năm: 1986;

Cùng trú tại: Số 11/9 đường B, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Trọng N và bà Trần Thị T: Ông Nguyễn Đan, sinh năm 1956; trú tại: Số 122 đường T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

- *Bị đơn:* Bà **Phan Thị C**, sinh năm: 1950;

Trú tại: 227 Cửa Đại, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Phan Thị C: Ông Trương Văn D, sinh năm 1960, trú tại: 362 đường T, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2017, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Trọng N, bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/4/2017, ông Hồ Trọng N, bà Trần Thị T và bà Phan Thị C đã ký kết hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng H, với nội dung ông N, bà T đặt cọc cho bà C số tiền 1.250.000.000 đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ khối S 2, phường C, thành phố H đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 283565 ngày 19/10/2015 cho bà C, thời hạn đặt cọc đến hết ngày 31/7/2017. Sau đó các bên thỏa thuận bằng miệng gia hạn hợp đồng đặt cọc đến hết ngày 18/10/2017. Ông N, bà T đã giao đủ số tiền đặt cọc là 1.250.000.000 đồng cho bà C theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, đến khi hết thời hạn đặt cọc bà C không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nên ông N và bà T khởi kiện yêu cầu bà C trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.250.000.000 đồng và phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng là 2.500.000.000 đồng.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Phan Thị C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữa bà C và vợ chồng ông N, bà T có ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 25, diện tích 165,7m² tại khối S 2, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Số tiền đặt cọc là 1.250.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc đến ngày 31/7/2017. Tuy nhiên đến hết ngày 31/7/2017 ông N và bà T vẫn chưa đặt cọc đủ số tiền như đã thỏa thuận nên bà C và vợ chồng ông N, bà T có gia hạn thời hạn đặt cọc đến ngày 18/10/2017. Bà C đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 1.250.000.000 đồng. Bà C cho rằng bà đã nhiều lần điện thoại, nhắn tin để ông N và bà T đến giải quyết nhưng họ không đến, mặc khác họ còn cho người đến đe dọa buộc bà phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nên ông N, bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, hiện nay ông N, bà T khởi kiện yêu cầu bà trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.250.000.000 đồng, bà C đồng ý trả lại số tiền này. Đối với số tiền yêu cầu phạt cọc 2.500.000.000 đồng bà C không chấp nhận.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng Điều 26, Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trọng N và bà Trần Thị T đối với bà Phan Thị C, buộc bà Phan Thị C trả cho ông Hồ Trọng N và bà Trần Thị T số tiền là 3.750.000.000 đồng, gồm: 1.250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 2.500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/6/2018, bị đơn bà Phan Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam cho rằng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại do có tình tiết mới mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rút đơn kháng cáo mà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1] Xét kháng cáo của bà Phan Thị C thì thấy:

Ngày 18/4/2017, vợ chồng ông Hồ Trọng N và bà Trần Thị T có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị C, theo đó ông N và bà T đặt cọc cho bà C số tiền 1.250.000.000đ để đảm bảo thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 25 tại khối S 2, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, thửa đất trên đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 283565 ngày 19/10/2015 cho bà Phan Thị C. Hợp đồng đặt cọc giữa ông Hồ Trọng N, bà Trần Thị T và bà Phan Thị C được Văn phòng công chứng H công chứng, được các bên thừa nhận nên có hiệu lực pháp luật.

[2] Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông N và bà T đã giao đủ số tiền đặt cọc cho bà C là 1.250.000.000đ, tuy nhiên bà C không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên theo thỏa thuận tại điểm c Điều 5 của hợp đồng đặt cọc, bà C phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và phải trả số tiền phạt cọc bằng 2 lần số tiền cọc là 2.500.000.000đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trọng N và bà Trần Thị T, buộc bà Phan Thị C phải trả cho ông Hồ Trọng N và bà Trần Thị T số tiền gồm: 1.250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 2.500.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 3.750.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, con gái của bà C là Trang Thị H và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà C yêu cầu Tòa án Trung cầu giám định năng lực hành vi dân sự của bà C tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để xác định hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, đây là tình tiết mới của vụ án,

Tòa án cấp phúc thẩm không thể điều tra, xác minh được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên bà Phan Thị C không phải chịu.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị C, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị C không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND TP H;
- CC THADS TP H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Ngô Đình Bấy