

Bản án số:139/2018/DS-PT.

Ngày: 07/8/2018

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Trang

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn

Bà Nguyễn Thị Kim Hương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang:* Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2018/TLPT-DS ngày 11/6/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện KL, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2018/QĐPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Hữu K, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 4A, thị trấn BN, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Hữu K: Ông Võ Thanh S, sinh năm 1982. (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2018) (có mặt)

Địa chỉ: Số 1-3 Đặng H, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Tổ 1, ấp C, xã Đ, huyện KL, tỉnh Kiên Giang (ông D có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thái Thị H, sinh năm 1970;

2. Bà Thái Thị G, sinh năm 1984;

3. Ông Nguyễn Hoàng U, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp C, xã Đ, huyện KL, tỉnh Kiên Giang.

4. Bà Thái Thị N, sinh năm 1939;

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

5. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp 8, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Tạm trú: ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Ông Bùi Hữu K – Nguyên đơn.

(bà H, bà G, bà N, ông Q, ông U có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Thanh S trình

bày: Vào ngày 24/4/2017 al (âm lịch) ông Bùi Hữu K thỏa thuận với ông Nguyễn Văn D mua 03 thửa đất của ông Nguyễn Văn D, bà Thái Thị G và Thái Thị N với tổng diện tích là 100 công với số tiền 3.700.000.000 đồng và có đặt cọc cho ông Nguyễn Văn D 50.000.000 đồng, thỏa thuận vào ngày 06/9/2017 al sẽ đưa số tiền còn lại là 3.650.000.000 đồng. Khi giao dịch thì ông K cũng biết 03 thửa đất đang cho thuê, nên khi ký biên nhận đặt cọc ngày 24/4/2017 có cho thời gian 45 ngày để cho ông D xử lý phân đất cho thuê đến ngày 09/6/2017 al sẽ đưa số tiền còn lại là 3.650.000.000 đồng.

Ngày 09/6/2017 al ông K có đem tiền tới nhưng vào ngày chủ nhật nên không thể làm giấy tờ được, ông K có mời ông Tr là Trưởng ấp tới chứng kiến, thêm vào đó người thuê đất của ông D là ông Nguyễn Minh Q phản đối vì ông D đang cho thuê nhưng lại chuyển nhượng đất cho người khác, cho nên hai bên thỏa thuận ông D xử lý xong với bên thuê đất thì mới đưa tiền. Nhưng một thời gian sau ông D cũng không xử lý đối với hợp đồng thuê và cũng không có liên hệ với ông K.

Ông D đã vi phạm hợp đồng do không xử lý xong hợp đồng thuê đất nên ông K yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền phạt vi phạm thỏa thuận, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Ông K không yêu cầu trách nhiệm của vợ ông D.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Bà Thái Thị N có 01 thửa đất diện tích 29.192m² và Thái Thị G có 01 thửa đất 29.147,5m² và ông D có 01 thửa đất diện tích 29.103m², cả 03 thửa đất cũng tọa lạc tại ấp Thuận An, xã Phú Mỹ, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang. Bà N

và bà G có thỏa thuận miệng giao cho ông D giao dịch mua bán đất với ông Bùi Hữu K vào ngày 24/4/2017 al, thỏa thuận bán với số tiền 3.700.000.000 đồng. Ông có nhận cọc trước 50.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 09/6/2017 al sẽ đưa số tiền còn lại là 3.650.000.000 đồng. Khi giao dịch thì cả 03 thửa đất đang cho ông Nguyễn Hoàng U thuê, ông K cũng biết. Nhưng đến ngày 09/6/2017al ông K không đưa số tiền còn lại mà yêu cầu ông vay tiền nóng trả tiền cho người thuê đất và lấy đất lại chuyển nhượng cho ông K, nên ông D không đồng ý. Do ông K không làm đúng thỏa thuận trong hợp đồng, không giao số tiền còn lại cho ông nên ông K đã bị mất tiền cọc.

Sau khi ông nhận cọc 50.000.000 đồng ông K đã chia ra 03 phần. Ông đưa bà G 16.500.000 đồng và bà N 16.500.000 đồng và 17.000.000 đồng ông D giữ lại.

Sau khi ông D nhận cọc ông có đến gặp trực tiếp ông Q (Ông U đứng ra thuê đất thay cho ông Q) để thỏa thuận với ông Q việc chấm dứt hợp đồng thuê đất, nhưng ông Q yêu cầu trả tiền quá cao nên hai bên thỏa thuận không thành.

Nay ông D không đồng ý trả lại tiền cọc và cũng không đồng ý bồi thường tiền phạt cọc vì ông K làm sai hợp đồng đã thỏa thuận. Việc giao dịch là giữa ông và ông K vợ ông là bà Thái Thị H không liên quan gì, cho nên ông tự chịu trách nhiệm giải quyết vụ việc này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị G trình bày: Bà có 01 thửa đất diện tích 29.147,5m2, bà có ủy quyền (không có văn bản ủy quyền, chỉ thỏa thuận miệng) cho ông Nguyễn Văn D thỏa thuận cho ông Nguyễn Hoàng U thuê đất và bà cũng có ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D thỏa thuận mua bán đất với ông Bùi Hữu K. Sau khi nhận tiền cọc 50.000.000 đồng ông D có đưa cho bà số tiền 16.500.000 đồng là tiền cọc phần đất của bà. Nay bà G thống nhất với ý kiến của ông D, không đồng ý trả tiền cọc lại cho ông K vì ông K đã làm sai hợp đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng U trình bày: Ông có đứng ra ký hợp đồng thuê 03 thửa đất với ông D vào năm 2016, thời hạn thuê là 04 năm. Ông chỉ đứng ra ký giấy thuê thay cho cháu ông là Nguyễn Minh Q. Vì vậy, ông U không có liên quan gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q trình bày: Ông có nhờ ông Nguyễn Hoàng U đứng ra thuê giúp cho ông Q 03 thửa đất (01 thửa của ông Nguyễn Văn D, 01 thửa của bà Thái Thị H, 01 thửa của bà Thái Thị N), ông là người trả tiền thuê đất và trực tiếp canh tác đất này. Trước ngày 09/6/2017 khi ông đang còn canh tác đất thì có 01 xe cuốc và 02 xe ủi lên phần đất của ông thuê, những người này N rằng đất đã được ông D sang nhượng cho

người khác, nghe vậy nên ông đã ngăn cản. Ông D có đến gặp ông để thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất nhưng ông không đồng ý.

Nay việc tranh chấp với giữa ông K và ông D không liên quan gì đến ông. Ông Q yêu cầu giữ nguyên hợp đồng thuê đất, khi nào hết thời hạn thuê ông sẽ trả đất lại.

- Tại bản tự khai bà Thái Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà có 01 thửa đất tại ấp Thuận An, xã Phú Mỹ, huyện Giang Thành, bà ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D bán đất dùm cho bà. Ngày 24/4/2017 âm lịch ông D có nhận tiền cọc của ông K thay cho bà sau đó ông D đã đưa lại cho bà số tiền 16.500.000 đồng. Đến ngày 09/6/2017 âm lịch ông K không làm đúng cam kết thì xem như mất tiền cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị H trình bày: Việc tranh chấp giữa chồng bà là ông Nguyễn Văn D với ông Bùi Hữu K bà không biết, nên bà không liên quan gì đến vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện KL, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hữu K:

- Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả cho ông Bùi Hữu K số tiền 50.000.000 đ (Năm mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận việc ông Bùi Hữu K yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả tiền phạt vi phạm 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm một khoản lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 10 tháng 4 năm 2018, nguyên đơn ông Bùi Hữu K có đơn kháng cáo với nội dung: Ông K yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện KL, tỉnh Kiên Giang, đồng thời buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm trả cho ông K số tiền 100.000.000 đồng (Trong đó hoàn trả lại tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc ông D phải trả số tiền 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bùi Hữu K, Sửa bản án sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 29/3/2018 của TAND huyện KL, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc ông D trả cho ông K số tiền 100.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Nguyễn Văn D, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Thái Thị N, Thái thị G, Thái Thị H, Nguyễn Hoàng U, Nguyễn Minh Q đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng với yêu cầu khởi kiện và nội dung tranh chấp.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hữu K, Hội đồng xét xử thấy rằng: ông K và ông D thỏa thuận chuyển nhượng 100 công đất với giá tiền là 3.700.000.000 đồng. Các bên làm biên nhận đặt cọc ngày 24/4/2017 AL, ông K đã giao 50.000.000 đồng tiền cọc cho ông D, các bên thỏa thuận vào ngày 09/6/2017 AL ông K trả đủ số tiền còn lại là 3.650.000.000 đồng. Đến ngày 09/6/2017 AL ông K và ông D gặp nhau để giao tiền và nhận đất nhưng các bên không thỏa thuận được.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2017AL giữa ông K và ông D vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 và xác định lỗi của hai bên là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, ông D giao dịch chuyển nhượng đất với ông K thì trách nhiệm của ông D phải đảm bảo việc giao đất cho ông K. Ông K không có trách nhiệm phải tìm hiểu việc ông D cho thuê đất. Mặt khác, các bên đặt cọc nhằm bảo đảm thực hiện việc giao kết hợp đồng, hợp đồng chưa được ký kết nên cấp sơ thẩm xác định có đối tượng không thể thực hiện được là không có căn cứ.

[4]. Biên nhận đặt cọc được giao kết giữa ông K và ông D là giao dịch đảm bảo được các điều kiện theo quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự về năng lực chủ thể, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết thỏa thuận được lập thành văn bản.

[5]. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 29/3/2018 của TAND huyện KL bị đơn Nguyễn Văn D trình bày vào ngày 09/06/2017 AL ông D có yêu cầu ông K đưa trước 01 tỷ đồng nếu ông D không có đất giao thì sẽ bồi thường cho ông K 04 tỷ đồng, ông K không đồng ý (BL 112,113,114). Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được ký kết, ông D yêu cầu ông K giao thêm tiền để giải quyết việc cho thuê đất là không đúng với thỏa thuận ban đầu của các bên. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2017 AL giao kết giữa ông D và ông K có hiệu lực pháp luật. Ông D không thực hiện được việc thỏa thuận nên ông D có lỗi làm cho hợp đồng không thể ký kết được. Vì vậy, ông D phải trả lại cho ông K số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hữu K, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Sửa bản án dân sự sơ thẩm, buộc ông D phải trả cho ông K số tiền 100.000.000 đồng.

[6]. Về án phí: do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí cũng được tính lại.

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Văn D phải chịu 5% án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch đối với số tiền buộc trả 100.000.000 đồng là 5.000.000 đồng.

Ông K không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo được chấp nhận. Hoàn lại ông K tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp số tiền 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001814 ngày 19/10/2017 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0001817 ngày 18/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KL, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hữu K.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện KL, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 144, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Hữu K về tranh chấp hợp đồng đặc cọc với bị đơn Nguyễn Văn D.

2. Buộc bị đơn Nguyễn Văn D phải trả cho nguyên đơn Bùi Hữu K số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chưa thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí: bị đơn Nguyễn Văn D phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch.

Nguyên đơn Bùi Hữu K không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông K 2.500.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001814 ngày 19/10/2017 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên thu tiền số 0001817 ngày 18/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện KL, Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện KL;
- Chi cục THADS huyện KL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Ngô Thị Minh Trang