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

Bản án số: 37/2017/DS-PT
Ngày 08-8-2017
V/v *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Cảnh.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thuyên;
Bà Phạm Thị Thông.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Mã Thị Kỳ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông***: Bà Hồ Thị Hương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2017 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 18-4-2017 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/QĐPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Phạm Minh K - Có mặt.

2. Bà Trần Thị T - Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Viết Q – Vắng mặt (ông Q ủy quyền cho bà Đỗ Thị H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 07-8-2017).

2. Bà Đỗ Thị H - Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Người kháng cáo Bị đơn ông Nguyễn Viết Q và bà Đỗ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16-6-2016, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Minh K và bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 01-10-2015, ông K bà T và ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H ký hợp đồng đặt cọc với những nội dung sau:

- Ông Q bà H sẽ chuyển nhượng cho ông bà thửa đất số 60 tờ bản đồ số 16 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) và 10.100m^2 đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Tổng diện tích sẽ chuyển nhượng là 21.000m^2 trong đó có 400m^2 đất thổ cư và 20.600m^2 đất trồng cây lâu năm; giá chuyển nhượng là 880.000.000đ; thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là 04 tháng; theo đó, ông Q bà H có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên và giao GCNQSDĐ cho ông bà vào ngày 01-02-2016.

- Ông bà đặt cọc cho ông Q bà H số tiền 650.000.000đ, khi nào ông bà nhận được GCNQSDĐ mang tên ông bà từ ông Q bà H giao thì ông bà thanh toán nốt số tiền còn lại 230.000.000đ và lãi suất 0,6%/tháng/230.000.000đ là 5.500.000đ. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận ông K bà T được quyền quản lý, sử dụng đất và tất cả tài sản trên đất kể từ ngày đặt cọc.

- Trường hợp hợp đồng không thực hiện được do lỗi của ông bà thì ông bà bị mất số tiền đặt cọc, nếu do lỗi của ông Q bà H thì ông Q bà H có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho ông bà.

Ngày 02-02-2016 ông Q, bà H không giao GCNQSDĐ cho ông bà mà đề nghị cho gia hạn thêm 01 tháng nữa và ứng thêm 30.000.000đ và 5.500.000đ tiền lãi, ông bà cũng đồng ý. Tuy nhiên, hết thời hạn gia hạn ông Q, bà H vẫn chưa hoàn tuất thủ tục để sang tên GCNQSDĐ cho ông bà, ông bà đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông Q, bà H vẫn không thực hiện. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q bà H phải trả cho ông bà số tiền 1.385.500.000đ bao gồm: tiền đặt cọc 650.000.000đ, tiền phạt cọc 650.000.000đ, tiền nhận thêm 30.000.000đ ngày 02-02-2016, tiền đầu tư vào đất 50.000.000đ và tiền lãi 5.500.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Viết Q và bà Đỗ Thị H thừa nhận việc ông bà ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tài sản đúng như ông K, bà T trình bày. Ông bà chưa sang tên GCNQSDĐ cho ông K bà T là do máy đo của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt VPĐKQSDĐ) huyện K bị hỏng nên chưa thực hiện được. Nay ông K bà T khởi kiện, ông bà có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận; trường hợp nếu không được chấp nhận thì ông bà chỉ đồng ý trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông K bà T và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc. Đồng thời ông bà yêu cầu ông K bà T trả lại cho ông bà 200.000.000đ tiền hoa lợi phát sinh từ diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng.

Tại bản án số 06/2017/DS-ST ngày 18-4-2017 của Tòa án nhân dân huyện K quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 147 BLTTDS; Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh K và bà Trần Thị T.

Buộc ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H phải thanh toán cho ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T số tiền 1.335.500.000đ (trong đó: tiền đặt cọc: 650.000.000đ; tiền phạt cọc: 650.000.000đ; 30.000.000đ tiền ông Q, bà H nhận thêm; 5.500.000đ tiền lãi).

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

Ngày 27-4-2017, ông Nguyễn Viết Q và bà Đỗ Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 18-4-2017 của Tòa án nhân dân huyện K.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến với các nội dung: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đều tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ lưu trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên toà. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 18-4-2017 của Tòa án nhân dân huyện K; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Viết Q và bà Đỗ Thị H, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Viết Q và bà Đỗ Thị H trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Ông Q và bà H kháng cáo không đồng ý trả số tiền phạt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật, việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật, có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Cụ thể:

2.1. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Phạm Minh K và bà Trần Thị T đã biết diện tích đất các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng có một phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện được nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bên ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H để buộc ông Q bà H phải chịu tiền phạt cọc là chưa đủ căn cứ. Hơn nữa, theo hợp đồng đặt cọc thì bên nhận đặt cọc sẽ bị phạt trong trường hợp từ chối giao kết hợp đồng hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự quy định tại Điều 3. Tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, ông Q bà H xác định không từ chối giao kết hợp đồng mà vẫn muốn sang nhượng cho ông K và bà T. Như vậy, việc ông Q bà H chưa hoàn tất thủ tục sang tên không nằm trong nội dung thỏa thuận sẽ bị phạt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q, bà H phải chịu tiền phạt cọc là chưa có căn cứ.

2.2. Mặt dù giữa ông K bà T với ông Q bà H chỉ ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế ông Q bà H đã giao toàn bộ

diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng và tài sản trên đất cho ông K bà T sử dụng từ ngày 01-10-2015, tức là từ khi ký hợp đồng đặt cọc . Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định đối với toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất mà các bên đã bàn giao để xác định cụ thể về diện tích đất và tài sản trên đất thực tế ông K bà T đang sử dụng, đối chiếu với diện tích đất và tài sản trên đất tại thời điểm giao nhận giữa các bên theo hợp đồng đặt cọc, để có cơ sở xem xét buộc ông K bà T trả lại tài sản cho ông Q bà H là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Q bà H. Bởi lẽ, trong trường hợp này, việc giải quyết hợp đồng đặt cọc phải đồng thời giải quyết việc bàn giao tài sản mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng mới giải quyết triệt để vụ án.

2.3. Mặt khác, tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có một phần chưa được cấp GCNQSDĐ và một phần đã được cấp GCNQSDĐ nhưng phần đã được cấp GCNQSDĐ thì GCNQSDĐ đang được thế chấp tại Ngân hàng Quốc tế chi nhánh Thành Công, Đăk Lăk từ ngày 20-8-2012 đến năm 2018 mới hết hạn, việc thực hiện hay không thực hiện hợp đồng đặt cọc có ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Quốc tế chi nhánh Thành Công, Đăk Lăk vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

2.4. Quá trình điều tra tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H cho rằng việc bà chậm thực hiện hợp đồng là do máy đo của VPĐKQSDĐ chi nhánh huyện K bị hỏng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tiến hành điều tra để làm rõ.

2.5. Khi lấy lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm , bà H yêu cầu ông K, bà T trả cho bà giá trị cà phê, tiêu đã thu hoạch kể từ thời điểm bà giao đất cho ông K bà T đến nay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ bà H có yêu cầu phản tố hay không để hướng dẫn đương sự làm thủ tục phản tố mới giải quyết toàn diện vụ án.

[3]. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm còn một số vi phạm về thủ tục tố tụng sau:

3.1. Ngày 06-01-2017, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 01/2017/QĐST-DS về việc tạm ngừng phiên tòa (BL 77), cùng ngày Tòa án cấp sơ thẩm cũng ban hành Quyết định số 01/2017/QĐST-DS về việc buộc thực hiện các quy định để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng và ấn định: "Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận quyết định mà các đương sự không thực hiện thì Tòa án sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật". Tuy nhiên, ngày 25-01-2017 Tòa án cấp sơ thẩm lại có thông báo số 01/TB-TA về việc tiếp tục phiên tòa là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

3.2. Tại Quyết định hoãn phiên tòa và biên bản thảo luận, hội ý của Hội đồng xét xử ngày 06-3-2017 (BL 114, 116) thể hiện các Hội thẩm nhân dân gồm ông Hồ Quang Hiển và ông Võ Đình Đức nhưng tại biên bản phiên tòa ngày 06-3-2017 thì Hội thẩm nhân dân lại bao gồm ông Nguyễn Quang Châu và ông Võ Đình Đức (BL 115) là sai sót về thành phần Hội đồng xét xử.

3.3. Tại phiên tòa ngày 31-3-2017, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K vắng mặt nhưng trong biên bản phiên tòa và Quyết định hoãn phiên tòa cùng ngày vẫn thể hiện: "Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Ông Hoàng

Xuân Dương" (BL 121, 123) là vi phạm các biểu mẫu 48, 49 Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (chỉ ghi khi Kiểm sát viên có mặt)).

3.4. Phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án được mở ngày 17-4-2017, kết thúc ngày 18-4-2017 và biên bản nghị án được thực hiện vào hồi 07 giờ 30 phút ngày 18-4-2017 nhưng biên bản phiên tòa không thể hiện việc Hội đồng xét xử quyết định thời gian nghị án (BL 139-142) là vi phạm khoản 4 Điều 264 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

3.4. Tại biên bản nghị án (BL 127) thể hiện: "Buộc ông Nguyễn Viết Q và bà Đỗ Thị H phải thanh toán cho ông Phạm Minh K và bà Trần Thị T số tiền 1.335.500.000đ. Trong đó: …6.500.000đ tiền lãi suất đã thanh toán". Tuy nhiên, theo bản án sơ thẩm xác định số tiền lãi suất đã thanh toán là 5.500.000đ là có sự mâu thuẫn giữa biên bản nghị án với bản án sơ thẩm .

3.5. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K bà T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Q bà H trả số tiền 50.000.000đ đầu tư vào đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút và buộc ông K bà T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện được rút là thiếu sót theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự , ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và việc thu thập chứ ng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông, hủy bản án sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 18-4-2017 của Tòa án nhân dân huyện K; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên ông Q bà H không phải chịu án phí DSPT, hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản1, khoản2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự:

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Viết Q và bà Đỗ Thị H: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 18-4-2017 của Tòa án nhân dân huyện K; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm*:* Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Ông Nguyễn Viết Q và bà Đỗ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Q, bà H số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003512 ngày 08-5-2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

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

Nơi nhận*:*
- TAND. cấp cao TPHCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND. huyện K;
- C.C THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(*Đã ký*)

Phạm Văn Cảnh