

Bản án số: 40/2018/DS-PT

Ngày: 06-03-2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ.

Bà Phan Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06/3/2018, tại Hội trường B - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 244/2017/TLPT-DS ngày 13/12/2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2018/QĐ-PT, ngày 09/01/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Võ Thị T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: khu phố 3, phường A, thị xã L, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Trung H, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Đường V, phường P, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2016 – Vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Anh Trần Văn T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: tổ 4, ấp B, xã Đ, huyện X, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

2. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1982.

Địa chỉ: tổ 4, ấp B, xã Đ, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị D: Anh Trần Văn T. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018 – Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành H, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Thành H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn anh Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Võ Thị T, đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Trung H trình bày:

Qua người quen giới thiệu chị T thỏa thuận mua nhà đất của vợ chồng anh T, chị D tại ấp G, xã B, thị xã L, khi đến xem nhà và đất thì trên đất anh T có xây dựng một căn nhà cấp 4 nhưng chưa hoàn chỉnh và thỏa thuận bán cho chị T với giá 150 triệu đồng. Hai bên thỏa thuận chị T đặt cọc cho anh T 50 triệu đồng để anh T hoàn thiện căn nhà và 02 triệu đồng để mua bồn nước và hẹn khi xây dựng nhà hoàn thiện là có giấy tờ đầy đủ cho chị T. Sau khi xây dựng nhà xong anh T gọi chị T giao nhà nhưng chưa có giấy tờ, do đó chị T không nhận nhà, chị T nhiều lần yêu cầu anh T ra xã làm giấy tờ nhưng anh T không đi. Do nhà và đất không làm được giấy tờ nên chị T yêu cầu anh T trả lại tiền cọc, anh T chỉ đồng ý trả cho chị T 40 triệu đồng, chị T chấp nhận và yêu cầu trả ngay, nhưng anh T chỉ trả được 05 triệu đồng và không trả nữa. Vì vậy, nay chị T không chấp nhận cho anh T 10 triệu đồng và yêu cầu anh T và chị D phải trả cho chị T số tiền 45 triệu đồng và tiền lãi theo mức lãi xuất do Nhà nước quy định từ ngày 20/02/2016 đến ngày 28/9/2017 ($45.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 19 \text{ tháng} = 6.412.500 \text{ đồng}$). Đối với số tiền 02 triệu mua bồn nước, chị T không yêu cầu.

- Theo đơn phản tố, các lời khai thể hiện tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Việc thỏa thuận mua nhà và đặt cọc như chị T trình bày, sau khi thỏa thuận mua bán chị T đặt cọc cho anh chị 50 triệu đồng để hoàn thiện căn nhà. Sau khi hoàn thiện nhà xong, ông gọi chị T vào ở còn giấy tờ thì anh hẹn cuối năm 2016 anh làm xong giấy tờ tên anh rồi mới chuyển tên cho chị T được, nhưng chị T cứ bắt phải ra xã, trong khi đó đất chưa có sổ đỏ thì ra xã cũng không giải quyết được gì. Sau đó thì chị T cho rằng nhà đất ở khu vực phức tạp và giấy tờ không rõ ràng nên không mua nữa, trong khi số tiền chị T đặt cọc anh đã sử dụng vào việc hoàn thiện nhà cho chị T. Đáng lẽ, chị T không mua nhà nữa thì mất tiền cọc nhưng các bên thương lượng trả lại tiền cọc và chị T đồng ý chỉ lấy lại 40 triệu và anh đã trả cho chị T được 05 triệu đồng và anh chị chỉ đồng ý trả cho chị T 35 triệu đồng. Nay chị T yêu cầu như vậy thì anh chị không đồng ý trả lại số tiền theo yêu cầu của chị T, chị T không mua nhà nữa thì mất tiền cọc.

Tại bản án sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày: 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã L căn cứ các Điều 9, Điều 122 và Điều 127- Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688- Bộ luật dân sự 2015; các Điều: 26; 35; 40; 147; 264, 266, 271 và 273- Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Võ Thị T đối với anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị D, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị D có trách nhiệm thanh toán cho chị Võ Thị T số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

2. Về án phí :

- Anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị D phải chịu 2.250.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Võ Thị T phải chịu 320.000 đồng (Ba trăm hai mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền 2.250.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 008385 ngày 03/01/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã L. Chị T còn được hoàn lại 1.930.000 đồng (Một triệu chín trăm ba mươi ngàn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên, thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi là 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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

Ngày 10/10/2017, bị đơn anh Trần Văn T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã L.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng về nghị án không biểu quyết từng vấn đề. Về nội dung có nhiều vấn đề cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, bản án sơ thẩm buộc anh T, chị D trả lại cho chị T 45.000.000 đồng là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của anh T không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Trần Văn T trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp: Các bên thừa nhận có đặt cọc và nhận cọc số tiền 50 triệu đồng là sự thật.

Mặc dù các bên làm giấy đặt cọc mua bán nhà đất, tuy nhiên toàn bộ nội dung là mua bán nhà và đất cụ thể mục I ghi: bên bán; mục II ghi: bên mua và mục III ghi: nội dung mua bán, theo đó nội dung mua bán mô tả diện tích nhà và nơi có đất và số tiền 50 triệu đồng đặt cọc theo nội dung của “giấy đặt cọc mua bán nhà đất” được ghi như số tiền trả trước. Tại thời điểm giao kết việc đặt cọc và mua bán nhà và đất thì bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại điều 188- Luật đất đai thì một trong những điều kiện của người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại điều 122 và điều 127 Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch các bên xác lập bị vô hiệu.

Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; ...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”

Căn cứ quy định trên thì chị T có nghĩa vụ trả nhà lại cho anh T và chị D và anh T và chị D trả lại số tiền 50 triệu đã nhận của chị T. Trên thực tế chị T chưa nhận nhà nên không buộc chị T phải giao trả nhà và đất cho anh T, chị D. Anh T, chị D đã trả cho chị T 05 triệu đồng, do đó số tiền anh T, chị D còn phải trả cho chị T là 45 triệu đồng.

Về lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu, theo anh T và chị D trước khi thỏa thuận đặt cọc mua bán anh đã thông báo đất chưa được cấp giấy chứng nhận, chị T cho rằng khi nghe anh T nói đất có giấy tờ nên chị mới mua, tuy nhiên chị T không kiểm tra thông tin anh T, chị D nói mà thực hiện ngay việc đặt cọc mua nhà. Như vậy, trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch bị vô hiệu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị T buộc anh T, chị D trả lại số tiền 6.412.500 đồng là có căn cứ.

Như vậy, việc bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của chị Võ Thị T, buộc anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại cho chị Võ Thị T số tiền 45.000.000 đồng và phải chịu 2.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 9, Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; 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.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Võ Thị T:

Buộc anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại cho chị Võ Thị T số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

2. Về án phí :

Anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị D phải chịu 2.250.000đ (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí anh Trần Văn T đã nộp theo biên lai thu số 007870 ngày 13/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L được trừ vào tiền án phí anh Trần Văn T phải nộp.

Chị Võ Thị T phải chịu 320.000đ (Ba trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 2.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 008385 ngày 03/01/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L. Hoàn trả cho chị Võ Thị T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.930.000đ (Một triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

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 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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND thị xã L;
- Chi cục THADS thị xã L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bá Nhu

