

Bản án số: 08/2019/DS-PT
Ngày 19/3/2019
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Tân.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Oanh;

Ông Trần Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Ngọc Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Đức Triết – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019 tại Phòng xét xử số 03, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng H; địa chỉ: 29/3 K, khu phố B, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn T và bà Châu Thị Ngọc D; địa chỉ: Khu phố B, phường M, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt (Lần thứ hai)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/8/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn ông H trình bày:

Ngày 24/02/2017, giữa ông Hoàng H với ông Lê Văn T và bà Châu Thị Ngọc D có lập một văn bản thỏa thuận về việc ông T, bà D chuyển nhượng một ngôi nhà và quyền sử dụng đất số 00614/1756/QĐUB cấp ngày 11/5/2004 của ông T và bà D cho

ông Hoàng H. Nội dung ghi: “*Nay anh Hoàng H đặt cọc cho ông Lê Văn T và bà Châu Thị Ngọc D 100.000.000đồng hẹn 25 ngày kể từ ngày đặt cọc này bên mua (anh Hoàng H) bên bán (ông T, bà D) sẽ công chứng giấy tờ mua bán hợp lệ. Vậy bên mua và bên bán cùng viết giấy thỏa thuận này tiện cho việc giải quyết sau này*”. Sau khi xác lập giấy thỏa thuận đặt cọc thì ngày 25/02/2017, ông Hoàng H cho rằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông T và bà D đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu ông T, bà D trả lại tiền đặt cọc.

Ngày 02/3/2017, ông H khởi kiện yêu cầu ông T, bà D trả cho ông 100.000.000đồng tiền đặt cọc. Tại phiên hòa giải ngày 14/4/2017 vợ chồng ông T, bà D trình bày “*Ông Hoàng H không thực hiện thỏa thuận theo giấy giao ước ngày 24/02/2017 là do không có tiền. Nay vợ chồng tôi đồng ý trả lại cho ông Hoàng H số tiền 70.000.000đồng*” và ông T, bà D đã trả lại cho ông Hoàng H 70.000.000đồng. Sau khi lập biên bản hòa giải thành ông H đã thay đổi ý kiến, yêu cầu ông T và bà D trả lại số tiền 100.000.000đồng.

Ngày 24/8/2017 ông H rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 30/2017/QĐST-DS ngày 25/8/2017.

Đến nay ông H thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm nên khởi kiện yêu cầu ông T, bà D trả số tiền cọc còn lại là 30.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án đã tổng đạt các văn bản hợp lệ nhưng bị đơn không có văn bản trả lời cũng như không tham gia tố tụng do đó, tòa án không tiến hành hòa giải được.

Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện thành phố Đông Hà Quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; các điểm a, g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 271; Điều 273 BLTTDS; Điều 328; Điều 428 BLDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Châu Thị Ngọc D trả lại tiền đặt cọc.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/11/2018, ông Hoàng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 30/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà với lý do:

- Tại thời điểm xác lập giấy thỏa thuận giao ước giữa ông H với ông T bà D thì ngôi nhà, đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng chưa xóa đăng ký thế chấp nhưng ông T, bà D che dấu lừa gạt không cho biết thông tin này nên trong thời gian chuẩn bị ký hợp đồng chuyển nhượng ông H đã yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, không mua nữa.

- Tại phiên hòa giải ngày 14/4/2017 vợ chồng ông T, bà D thống nhất hủy bỏ hợp đồng và đã hoàn trả số tiền 70.000.000đồng, còn lại 30.000.000đồng không hoàn trả.

- Giấy thỏa thuận giao ước ngày 24/02/2017 là vô hiệu vì lý do bên chuyển nhượng lừa dối về tình trạng tài sản, do không biết tài sản đang thế chấp nên đã thống nhất trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày đặt cọc, các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời gian này ông H đã yêu cầu xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng do giấy tờ nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thực hiện được, bản án sơ thẩm cho rằng ông H khởi kiện khi chưa đến 25 ngày là lỗi do ông H không thực hiện hợp đồng là không đúng sự thật.

- Tại phiên hòa giải ngày 14/4/2017 vợ chồng ông T, bà D đã hoàn trả cho ông H số tiền 70.000.000đồng. Như vậy, các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng, do đó phải hoàn trả tiền cọc. Bản án sơ thẩm cho rằng ông H có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là không đúng.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự: Từ khâu thụ lý, thông báo thụ lý vụ án, tổng đạt văn bản tố tụng, niên yết văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định. Tại phiên tòa hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành đầy đủ các bước theo đúng trình tự thủ tục, đảm bảo để các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Những người tham gia tố tụng bị đơn từ khi thụ lý vụ án tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn không có mặt, không có ý kiến gì, cố tình giấu địa chỉ. Về quan điểm giải quyết vụ án: Ngày 24/02/2017 vợ chồng ông T bà D với ông Hoàng H thỏa thuận ông H đặt cọc tiền mua nhà và quyền sử dụng đất số 00614/1756/UBND cấp ngày 11/5/2004. Đến ngày 25/02/2017 ông H phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T bà D đang thế chấp tại Ngân hàng. Tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Quảng đã xác minh theo yêu cầu của người khởi kiện: Thực tế vào thời điểm giao kết đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng của ông T, bà D đang thế chấp cho Công ty TNHH MTV C tại Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Quảng Trị đến 13/3/2017 mới giải chấp. Như vậy, chỉ sau một ngày ông H phát hiện đã tiến hành đòi lại tiền đặt cọc bởi ông T bà D bán tài sản đang thế chấp, mà không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp là không đúng quy định của pháp luật. Việc ông H đòi lại tiền đặt cọc (không đòi tiền phạt cọc) 100.000.000đồng là phù hợp quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Ông T bà D đã tự nguyện trả 70.000.000đồng còn 30.000.000đồng ông H tiếp tục đòi là phù hợp, cấp sơ thẩm không xác minh là rõ mà bác yêu cầu của ông H là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng H sửa bản án sơ thẩm buộc ông Lê Văn T, bà Châu Thị Ngọc D tiếp tục trả cho ông Hoàng H 30.000.000đồng tiền đặt cọc còn lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Hoàng H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn T và bà Châu Thị Ngọc D trả lại số tiền đã đặt cọc tại giấy thỏa thuận giao ước ngày 24/02/2017. Căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án qua xác minh bị đơn hiện không có mặt tại nơi cư trú (số 55 N, khu phố B, phường M, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị) và không biết địa chỉ mới của bị đơn nên Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS để xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Hoàng H cho rằng tại thời điểm xác lập “Giấy thỏa thuận giao ước” vào ngày 24/02/2017 giữa ông H và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Châu Thị Ngọc D thì ngôi nhà và đất tại số nhà 55 N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng, chưa xóa đăng ký thế chấp nhưng vợ chồng ông T, bà D đã che giấu, lừa gạt không cho ông H biết thông tin về việc này nên ông H đã giao tiền cọc số tiền 100.000.000đồng. Trong thời gian chuẩn bị ký kết hợp đồng ông H phát hiện ra điều này nên hủy bỏ thỏa thuận không mua nữa; tại phiên hòa giải ngày 14/4/2017 vợ chồng ông T, bà D đã trả lại 70.000.000đồng; nay yêu cầu ông T bà D phải trả thêm 30.000.000đồng.

Quá trình giải quyết phúc thẩm ngày 17/01/2018 ông H đã có văn bản gửi Tòa án đề nghị thu thập tài liệu, chứng cứ; Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã ban hành quyết định số 02/2019/QĐ – CCTLCC ngày 30/01/2019 gửi Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố Đông Hà và đã nhận được công văn 30/VPĐK-VTLT ngày 13/02/2019 trả lời và cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện ngày 25/01/2017 bà Châu Thị Ngọc D đại diện đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất (thế chấp giấy CNQSD đất số 00614/1756/QĐUB cấp ngày 11/5/2004) cho Công ty TNHH MTV C tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Quảng Trị đến ngày 23/3/2017 mới xóa đăng ký thế chấp. HĐXX thấy rằng, bị đơn đã che giấu thông tin về tài sản nhà và quyền sử dụng đất hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng là có yếu tố gian dối để làm giấy thỏa thuận giao ước đặt cọc với ông Hoàng H. Vì tài sản là nhà và giấy CNQSD đất của mà ông T, bà D đang thế chấp ở Ngân hàng và Ngân hàng không có văn bản đồng ý cho chuyển nhượng, nên ông T, bà D không có quyền chuyển nhượng khi chưa xóa thế chấp. Do ông T, bà D không cung cấp thông tin cho ông H biết về việc tài sản trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng nên chỉ sau 01 ngày: Ngày 24/2/2017 đặt cọc thì ngày 25/2/2017 ông H đã yêu cầu ông T, bà D trả lại tiền cọc, việc bị đơn che giấu thông tin về tài sản thỏa thuận giao ước và nguyên đơn chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này là không có lỗi theo quy định tại khoản 2 Điều 328, khoản 1 Điều 428 BLDS, ông H đòi lại số tiền đặt cọc còn lại là phù hợp với đạo lý, đúng quy định của pháp luật. Do người khởi kiện không yêu cầu phạt cọc và trong giấy thỏa thuận giao ước các bên cũng không ghi

rõ việc phạt cọc. Vì vậy, cần chấp nhận ý kiến của VKS sửa bản án sơ thẩm buộc ông T, bà D phải trả cho ông Hoàng H số tiền 30.000.000đồng.

[3] Về án phí: Kháng cáo của ông Hoàng H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 328; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

1. Áp dụng khoản 3 Điều 26 BLTTDS; Điều 328; khoản 1 Điều 428 BLDS xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Châu Thị Ngọc D trả lại tiền đặt cọc số tiền 30.000.000đồng.

2. Án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 148 BLTTDS, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, ông Lê Văn T và bà Châu Thị Ngọc D phải chịu số tiền 1.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng H số tiền 750.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009312 ngày 17/8/2018 và số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009443 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Những phần 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND thành phố Đông Hà;
- VKSND thành phố Đông Hà;
- Chi cục THADS thành phố Đông Hà;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu: VP, HS.

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

Nguyễn Đức Tân