

Bản án số: 12/2020/DS-PT.
Ngày: 14-5-2020.
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 NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Hữu Thịnh**;
Bà **Nguyễn Thị Liên**.

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

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

Ngày 14 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2019/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2020/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1982 và bà **Ngô Thị Lan P**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trương Công S**, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 107 P, quận C, thành phố Đà Nẵng (*Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2019*). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc V**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khối phố M, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 264, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (*Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019*). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1973 và bà **Phan Thị Ngọc H**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Tổ 264, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ngọc H: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 264, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (*Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020*). Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Lan P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/4/2019, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Lan P trình bày:

Ngày 06/12/2018, bà Ngô Thị Lan P và ông Nguyễn Ngọc V đã thỏa thuận bằng lời nói về việc chuyển nhượng lô đất số 584, tờ bản đồ số 08 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00118. Cùng ngày, bà P đã chuyển khoản cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền 50.000.000 đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng đất sau này. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T và bà P phát hiện ra người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 584 không phải là ông V nên đã yêu cầu ông V trả lại số tiền trên nhưng ông V không đồng ý trả lại tiền. Do đó, ông T và bà P khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do không đảm bảo về chủ thể của giao dịch dân sự và buộc ông V trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V trình bày:

Ngày 04/12/2017, ông Nguyễn Ngọc H và bà Phan Thị Ngọc H lập văn bản ủy quyền cho ông V nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất số 584, tờ bản đồ số 08 tại thôn A, xã D, huyện D. Sau khi treo bảng thông báo bán đất, ông Nguyễn Văn T có đến gặp ông V để thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông T thống nhất đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Ông V là người đại diện chủ sử dụng đất ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc. Tiền đặt cọc được giao bằng hình thức chuyển khoản và bà P là người chuyển khoản. Khi hai bên trao đổi về việc đặt cọc, ông V cũng đã thông báo cho ông T và bà P biết thửa đất số 584, tờ bản đồ số 08 là của vợ chồng ông H (là anh ruột ông V) nên trong Giấy chuyển tiền bà P đã ghi rõ “nội dung: Nộp tiền cọc đất cho ông Nguyễn Văn H”. Sau khi nhận tiền, ông V đã chuyển toàn bộ số tiền 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông H. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V sẽ thông báo cho ông H và bà H đến Văn phòng Công chứng. Đến thời gian đã thỏa thuận, ông H và bà H đã đến Văn phòng Công chứng nhưng ông T không muốn nhận chuyển nhượng đất nên đã không giao số tiền còn lại theo thỏa thuận. Nay, ông T và bà P khởi kiện yêu cầu ông V trả lại số tiền đã đặt cọc, ông V không

đồng ý vì ông V chỉ nhận tiền cọc theo ủy quyền của ông H và vợ chồng ông H không có lỗi trong việc làm cho giao dịch không thực hiện được.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc H và bà Phan Thị Ngọc H trình bày:

Vợ chồng ông, bà là người được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 584, tờ bản đồ số 08 tại thôn A, xã D, huyện D. Do điều kiện ở xa nên vợ chồng ông, bà đã ủy quyền cho em trai là Nguyễn Ngọc V nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất nêu trên. Khi vợ chồng ông T, bà P đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 584 thì ông V đã ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền 50.000.000 đồng do bà P chuyển khoản. Cùng ngày, ông V đã chuyển số tiền trên cho vợ chồng ông, bà. Theo thỏa thuận, 15 ngày sau khi nhận tiền, ông, bà đã đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T lấy lý do thửa đất không làm nhà ở được và yêu cầu trả lại tiền cọc. Nay, ông T, bà P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc ông V trả lại tiền đặt cọc, ông, bà không đồng ý vì lý do ông, bà đã ủy quyền cho ông V nhận tiền cọc nên việc ông V nhận tiền cọc của vợ chồng ông T là đúng với quy định của pháp luật và lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được là do ông T, bà P.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng các Điều 116, 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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. Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Lan P.

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 01/10/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Lan P 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 phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Lan P thì thấy:

[2.1] Ngày 06/12/2018, ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Lan P với ông Nguyễn Ngọc V đã tiến hành thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 584, tờ bản đồ số 08, diện tích 224m² tại thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà P đã chuyển khoản cho ông V số tiền 50.000.000 đồng qua Ngân hàng Agribank - Chi nhánh D, tỉnh Quảng Nam với nội dung: “*Nộp tiền cọc đất cho ông Nguyễn Văn H, số CMND: 201681055, sinh năm 1973, đất thửa số 584, tờ bản đồ 08, DT: 224m²*”. Do đó, việc ông T, bà P cho rằng khi ký kết hợp đồng đặt cọc với ông V, ông, bà không biết ông H là chủ sử dụng thửa đất số 584, tờ bản đồ số 08, diện tích 224m² là không có cơ sở để chấp nhận. Ngoài ra, tại Giấy ủy quyền ngày 04/12/2017, giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc H, bà Phan Thị Ngọc H với bên được ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc V thể hiện nội dung ủy quyền là: “*Ký hợp đồng nhận đặt cọc tiền tại thửa đất số 584, tờ bản đồ số 08, diện tích 224,0m², địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam*”. Như vậy, việc tiến hành thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là tự nguyện, không trái pháp luật, các bên tham gia giao dịch dân sự có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Khi tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T, bà P, ông V có giấy ủy quyền của chủ sử dụng đất là ông H, bà H và ông H, bà H cũng thừa nhận việc này. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà P với ông V ngày 06/12/2018 là hợp pháp, có hiệu lực nên buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện. Do ông T, bà P từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trước đây nên số tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc.

[2.2] Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông V trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông T, bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Lan P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Lan P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 1 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. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Lan P đối với ông Nguyễn Ngọc V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Lan P phải chịu 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007683 ngày 24/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam; ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Lan P còn phải nộp tiếp số tiền là 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Lan P phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007880 ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (*ngày 14/5/2020*).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Duy Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Duy Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo