

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM

Bản án số: **54/2020/DS-PT**

Ngày 28 – 9 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 **Nguyễn Văn Dũng**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**

ông **Võ Minh Diệp**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đỗ Thị Ly Ly** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

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

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2020/TLPT - DS ngày 27 tháng 8 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS - ST ngày 06 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2020/QĐXXPT - DS ngày 28 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Hồ Thị Kim Y** - Sinh năm 19XX;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Nguyễn Thanh P**, sinh năm 19XX (*văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 01 năm 2020*);

Cùng địa chỉ: **Khối X, phường V, thị xã B, tỉnh Q;**

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Huỳnh Thanh C**, Công ty Luật TNHH QC, Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: số XX TDT, phường M, quận L, thành phố Đ.

- Bị đơn: ông **Lê C** - Sinh năm 19XX.

Địa chỉ: **Tổ XXX, phường H, quận C, thành phố Đ; tạm trú: số XXX ĐNN, X, quận L, thành phố Đ;**

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Hồ Văn S** – Văn phòng Luật sư TT, Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: **thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Q.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Phương L1 – 19XX;

Địa chỉ: **Tổ XX, phường X, quận L, thành phố Đ.**

2. Bà Nguyễn Thị Phương L2 – 19XX;

Địa chỉ: **Khối X, phường V, thị xã B, tỉnh Q; tạm trú: số XXX ĐNN, X, quận L, thành phố Đ;**

Bà L2 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Phương L1 (*văn bản ủy quyền lập ngày 12 tháng 6 năm 2020*).

3. Ông Lê Hồng V – 19XX;

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: ông Lê C - Sinh năm 19XX; cùng địa chỉ: Số số XXX ĐNN, X, quận L, thành phố Đ;

- Người kháng cáo: bị đơn Lê C.

Ông P, ông C, bà L và người bảo vệ quyền, lợi ích của đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng bị đơn Lê C vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đã thỏa thuận trong “*giấy thỏa thuận mua bán nhà đất*” lập ngày 04 tháng 4 năm 2019, thỏa thuận bổ sung vào các ngày 20 tháng 5 năm 2019 và ngày 04 tháng 6 năm 2019 liên quan đến nhà và đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12a (*diện tích đất 110,9m², diện tích nhà khoảng 90m²*) tại Tổ X, Khối X, phường V, thị xã B, nên yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, xác định trong tổng số tiền đã giao cho bị đơn thì số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, số tiền thanh toán hợp đồng là 1.900.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng, phạt cọc 300.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 01 năm 2020 và biên bản hòa giải ngày 17 tháng 01 năm 2020, bị đơn thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà như nguyên đơn trình bày; xác nhận bà Y đặt cọc ngày 04 tháng 4 năm 2019 là 400.000.000 đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2019 là 200.000.000 đồng và thỏa thuận trả lãi đối với tiền chưa thanh toán, đến ngày 04 tháng 6 năm 2019 thì bà Y tiếp tục giao 1.900.000.000 đồng, theo giá trị mua bán hai bên thỏa thuận thì bà Y chưa thanh toán 1.100.000.000 đồng. Quá trình thực hiện giao dịch thì có trở ngại do cơ quan có thẩm quyền yêu cầu đo đạc lại đất. Sau khi có kết quả đo đạc, do bà Y không trả đủ tiền và yêu cầu giảm giá mua bán, chuyển nhượng nên hai bên chưa thực hiện được các thủ tục như thỏa thuận, ông đã đồng ý cho bà Y treo bản bán nhà, hiện gia đình ông đã hoàn thành các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nhà, đất nói trên. Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị xử lý theo hai hướng: hoặc là ông C trả lại cho bà Y 2.000.000.000 đồng hoặc nếu bà Y tiếp tục mua thì gia đình ông C đồng ý bán và bà Y phải trả số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng bà Y đã giao 2.500.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 giá trị hợp đồng nên đề nghị Tòa án không chấp nhận phạt cọc mà công nhận hợp đồng chuyển nhượng, mua bán giữa hai bên theo Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất quan điểm trình bày của phía bị đơn.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS - ST ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng các điều 26, 35, 40, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 212, 328,

468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Phí, lệ Phí; 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: đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Hồ Thị Kim Y về việc yêu cầu phạt cọc ông C số tiền 2.200.000.000 đồng; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Kim Y đối với ông Lê C về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; buộc ông Lê C có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Kim Y số tiền đã nhận là 1.900.000.000 đồng, số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.800.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án, duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 7 năm 2020, bị đơn 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 áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 41/2020/DS - ST ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn theo hướng: sửa quan hệ pháp luật tranh chấp thành “*tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng, không chấp nhận phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn khẳng định: giao dịch giữa các bên xác lập vào ngày 04 tháng 4 năm 2019 và các thỏa thuận bổ sung là nhằm để giao kết và thực hiện hợp đồng; đủ cơ sở thực tiễn và pháp luật để xác định phía bị đơn vi phạm thời hạn thỏa thuận về chuẩn bị các điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng, lỗi dẫn đến việc chuyển nhượng không thực hiện được là do bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn khẳng định: các bên không thỏa thuận về địa điểm, thời gian cụ thể để thực hiện thủ tục công chứng; phía bị đơn không vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận và luôn có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng trong điều kiện phía nguyên đơn đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

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 nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút đơn kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Việc kháng cáo của bị đơn là đủ điều kiện, đảm bảo thời hạn do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy:

[2.1]. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút nội dung khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt cọc 2.200.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện này là đúng quy định của pháp luật;

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, phía nguyên đơn và phía bị đơn đều thừa nhận: giao dịch do các bên lập ngày 04 tháng 4 năm 2019 và các thỏa thuận bổ sung vào ngày 20 tháng 5 năm 2019, ngày 04 tháng 6 năm 2019 thể hiện các bên đã thỏa thuận các điều khoản cơ bản của *“hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà”* theo quy định của pháp luật, như: đối tượng chuyển quyền, giá chuyển quyền, thông tin về các bên tham gia chuyển quyền, số tiền đặt cọc, điều kiện phạt cọc, nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại, thời điểm công chứng giao dịch, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; nội dung thỏa thuận về *“công chứng”* sau khi ký kết giao dịch là để hoàn thiện các điều kiện về hình thức của hợp đồng theo pháp luật quy định;

[2.3] Sau khi ký kết giao dịch vào ngày 04 tháng 4 năm 2019 và giao tiền cọc 400.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã hai lần thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Lần 1 vào ngày 20 tháng 5 năm 2019 là 200.000.000 đồng (*được viết là “tiền cọc”*) và thỏa thuận trả lãi đối với số tiền chưa thanh toán, lần 2 vào ngày 04 tháng 6 năm 2019 là 1.900.000.000 đồng (*được viết là “giao tiền” và xác định số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng*). Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định số tiền đặt cọc là 600.000.000 trong tổng số tiền đã thanh toán 2.500.000.000 đồng. Điều này chứng tỏ thỏa thuận đặt cọc của các bên là để giao kết và thực hiện hợp đồng chứ không phải chỉ có mục đích *“đặt cọc để giao kết hợp đồng”* như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm;

[2.4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 01 năm 2019 (*BL số 38*) và biên bản hòa giải ngày 17 tháng 01 năm 2019 (*BL số 72*), phía bị đơn có quan điểm yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và phải trả số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn khẳng định tất cả các cá nhân thuộc hộ gia đình ông Lê C (*tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) đồng ý tiếp tục yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng;

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: các bên đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà thể hiện bằng văn bản viết tay ngày 04 tháng 4 năm 2019, thỏa thuận bổ sung ngày 20 tháng 5 năm 2019 và ngày 04 tháng 6 năm 2019; nội dung thỏa thuận của các bên đã thể hiện

rõ các điều khoản cơ bản của hợp đồng chuyển quyền tài sản theo các điều 398, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; sau khi giao kết hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng là 2.500.000.000 đồng; phần nội dung còn lại mà các bên đã thỏa thuận nhưng chưa thực hiện là bên nhận chuyển quyền thanh toán số tiền còn thiếu là 1.100.000.000 đồng, hai bên hoàn tất hình thức của hợp đồng (*công chứng*) và bên chuyển quyền giao nhà, đất; thỏa thuận đặt cọc chỉ là một phần của giao dịch và nhằm mục đích để giao kết và thực hiện hợp đồng; quá trình thụ lý và xét xử vụ án, bên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền đã thanh toán và phạt cọc là thuộc trường hợp vừa tranh chấp về điều khoản thanh toán vừa yêu cầu phạt cọc; bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng với điều kiện không phạt cọc hoặc yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán số tiền còn lại là thuộc trường hợp yêu cầu xem xét toàn bộ hợp đồng.

Theo đó, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng bản chất và phạm vi tranh chấp giữa các bên; đủ cơ sở để xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà. Do xác định không đúng quan hệ tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng quan điểm của phía bị đơn về đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn và không xem xét, giải quyết đề nghị này. Việc làm này của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với thực tế thể hiện quan điểm của các bên trong quá trình tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

[2.5]. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành các thủ tục xem xét, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp và thu thập các tài liệu chứng cứ khác để phục vụ cho việc giải quyết yêu cầu của các bên liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà là thiếu sót, ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả xét xử vụ án. Thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm thuộc trường hợp “*việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được*” theo khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, xử hủy Bản án sơ thẩm số 41/2020/DS – ST ngày 06 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam về phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn không bị Tòa án đình chỉ, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Hiệu lực của biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến vụ án này được thực hiện theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Án phí dân sự: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 1, 3 Điều 308, các điều 133, 139, 217, 218, 244, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 398, 501 Bộ luật Dân sự năm 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, xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS - ST ngày 06 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam về phần tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn đối với bị đơn liên quan đến nội dung “*yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng, phạt cọc 300.000.000 đồng*”; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Đình chỉ xét xử nội dung khởi kiện của bà Hồ Thị Kim Y về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê C thanh toán tiền phạt cọc 2.200.000.000 đồng. Quyền khởi kiện lại của bà Y đối với yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ được đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Hiệu lực của biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến vụ án này được thực hiện theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Án phí dân sự:

- Bị đơn không chịu án phí DSPT; bị đơn thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/9/2020).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND T.x Điện Bàn;
- Chi cục THADS T.x Điện Bàn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Dũng