TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 931/2019/DS-PT
Ngày: 22/10/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Hoa
Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Sang
Bà Phạm Thị Liên

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy là Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Hồng Long là Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 63/DSPT, ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 490/2018/DS-ST, ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3764/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7692/2019/QĐ-PT, ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1965.
Địa chỉ: 69/55/9 đường Đ, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Đức T, sinh năm 1981.
Địa chỉ: 45 đường T, phường Q, quận T, Thành phố Hô Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004259, ngày 24/4/2019 lập tại Văn phòng Công chứng C). (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Như V, sinh năm 1975.
Địa chỉ: 132/8H đường K, phường E, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Ngọc T1, sinh năm 1984.
Địa chỉ: 55-57 đường G, phường K, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 000839, ngày 25/9/2019 lập tại Văn phòng Công chứng B). (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Ngọc Hoàng V là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Như V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/8/2017, các bản tự khai và biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/01/2016, giữa ông Nguyễn Hữu Đ và ông Võ Như V đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 14/01/2016, theo đó hai bên thỏa thuận ông Nguyễn Hữu Đ mua của ông Võ Như V thửa đất số 510, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00107/QSDĐ/64/QQĐ/UB

/ĐT do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đ cấp ngày 24/5/1999 tại địa chỉ phường Đ, quận Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng của hợp đồng là 13.700.000.000 đồng, giá chuyển nhượng trên là giá đất nông nghiệp trong đó có 1.305m^2 là đất trồng lúa và 200m^2 là đất thổ cư. Phương thức thanh toán được chia làm 03 đợt:

Đợt 1: Bên mua đồng ý đặt cọc cho bên bán số tiền 800.000.000 đồng.

Đợt 2: Số tiền 12.000.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi bên A và bên B ký chuyển nhượng tại phòng công chứng và hoàn tất thủ tục, đăng bộ sang tên cho bên B.

Đợt 3: Số tiền còn lại bên B sẽ thanh toán cho bên A khi hoàn tất thủ tục thuế.

Thời gian thực hiện hợp đồng là 60 ngày kể từ ngày bên B lo xong thủ tục chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất, phải được ra công chứng, ký kết hợp đồng mua bán. Ngoài ra hợp đồng còn quy định nếu bên A thay đổi không chuyển nhượng mua bán cho bên B như đã thỏa thuận thì bên A sẽ bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A và số tiền mà bên A đã ứng trước chi phí, thuế chuyển mục đích sử dụng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/01/2016, ông Đ giao cho ông V số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng, ngày 03/4/2016, ông Đ chuyển tiếp cho ông V số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản của ông V tại ngân hàng.

Ông Đ đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng, phần diện tích đất có thay đổi so với ban đầu khi ký hợp đồng đặt cọc chỉ còn 1.229,6m^2. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V hiện đang cầm cố tại Ngân hàng, nên ông V không rút ra được cho đến thời điểm tháng 9/2017, Ngân hàng có thông báo cho ông V về việc bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V:

Thanh toán số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 800.000.000 đồng, tổng cộng 1.600.000.000 đồng. Trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã chuyển khoản cho ông V.

Ông Đ xác nhận ông độc thân không có vợ, số tiền này là tài sản riêng của ông. Ông chỉ đặt cọc mua bán nhà đất với ông V nên chỉ yêu cầu ông V trả. Yêu cầu Tòa án không triệu tập bất cứ người nào tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 13/11/2017, bị đơn ông Võ Như V trình bày:

Ông V thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc mua nhà đất với ông Đ ngày 14/01/2016.

Trước khi ký hợp đồng, ông Đ biết rõ tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn - Chi nhánh C và biết rõ ông V không còn khả năng trả nợ Ngân hàng, nên ông đã đồng ý chuyển nhượng tài sản này cho ông Đ với giá thấp hơn thị trường là 13.700.000.000 đồng.

Ngày 14/01/2016, ông Đ đã đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng.

Ngày 30/3/2016, ông V nhận được thông báo đấu giá tài sản từ Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, ông V đã thông báo cho ông Đ biết để đôi bên bàn bạc phương án thanh toán số tiền còn lại cho ngân hàng, nếu không sẽ mất tài sản.

Ngày 18/4/2016, ông Đ mới chuyển thêm vào tài khoản ông V số tiền 100.000.000 đồng, và kể từ thời điểm này đến trước ngày 15/8/2017, ông Đ không có bất cứ động thái nào tiến hành mua tài sản trên.

Hơn 01 năm ông V phải gánh chịu hậu quả không bán được tài sản cho ai để thanh toán khoản nợ và chịu rất nhiều chi phí. Trong thời gian này, ông V đã nhiều lần thông báo cho ông Đ biết tình hình tài sản để ông Đ tiến hành hoàn tất hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên ông Đ vẫn không có ý kiến gì.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc, ông V không đồng ý. Tuy nhiên, do phần đất trên hiện nay đã được bán cho người khác, nhưng cho đến nay, ông cũng chưa hoàn tất việc mua bán nên ông V đồng ý trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng và 100.000.000 đồng, ông Đ chuyển khoản cho ông V trong thời hạn 05 tháng.

Phần đất các bên ký hợp đồng đặt cọc là tài sản riêng của ông V, không liên quan đến bất cứ người nào khác nên yêu cầu Tòa án không triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 490/2018/DS-ST, ngày 28/11/2018 Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Đ.

Buộc ông Võ Như V có nghĩa vụ trả cho Nguyễn Hữu Đ số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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, 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.

2. Về án phí:

2.1 Ông Võ Như V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 63.000.000 đ (sáu mươi ba triệu đồng).

2.2 Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.500.000 đ (Ba mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AG/2014/0004942, ngày 31/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/12/2018, sau khi nhận được bản án, bị đơn ông Võ Như V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Trong đơn kháng cáo bị đơn cho rằng:

Về diện tích đất có sai số là do hai bên thỏa thuận mua bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn - Chi nhánh C, trong hợp đồng tín dụng cũng như hợp đồng thế chấp, diện tích vẫn ghi theo giấy chứng nhận là 1.505 m^2. Nếu đất không đủ theo thỏa thuận là do có quy hoạch, thay đổi đó sau này bị đơn được nguyên đơn cho biết, sau khi nguyên đơn lên Ủy ban lập thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Về việc ký công chứng hợp đồng mua bán chuyển nhượng, bản án sơ thẩm nhận định theo lời khai một phía của nguyên đơn. Vì khi thỏa thuận cả hai bên đều biết rất rõ tài sản này đang được cầm cố trong Ngân hàng, phía nguyên đơn phải cùng với bị đơn trả tiền để lấy sổ ra và đi công chứng, bị đơn đã bán tài sản cho nguyên đơn với giá tiền thấp hơn giá thị trường là do hai bên cùng thương lượng mua bán trong điều kiện tài sản đang bị thế chấp, bị đơn phải đóng lãi Ngân hàng hàng tháng, tài sản có nguy cơ bị xiết bán đấu giá. Nguyên đơn đã nộp tài liệu này cho Tòa để chứng minh.

Tòa sơ thẩm chấp nhận lời khai một phía của nguyên đơn, khi khai rằng đã yêu cầu bị đơn ra công chứng nhưng bị đơn cố tình trì hoãn, hẹn ngày này qua ngày khácla không đúng. Theo hợp đồng quy định thì thời hạn đi công chứng là 60 ngày kể từ ngày nguyên đơn được Ủy ban cấp đổi mục đích sử dụng đất, nhưng khi chưa ra được thủ tục này thì chưa thể có việc công chứng.

Nguyên đơn vẫn thường xuyên tìm đối tác cũng với bị đơn để bán lấy chênh lệch tài sản, và nguyên đơn vẫn thường xuyên liên hệ Ngân hàng để biết tình hình tài sản thế chấp, cuối cùng nguyên đơn đã đồng ý lấy lại tiền cọc đất 800 triệu.

Trong suốt thời gian 01 năm từ năm 2016 đến 2017, nguyên đơn không chịu thanh toán tiền nợ ngân hàng thay cho bị đơn để lấy giấy tờ chủ quyền ra nhằm đi công chứng, bị đơn gồng gánh lãi và các chi phí đấu giá từ Trung tâm bán đấu giá khác. Sau khi có đối tác khác mua đất thì nguyên đơn đi khởi kiện bị đơn, không cùng nhau thương lượng lại các thiệt hại mà bị đơn đã gánh chịu.

Về tố tụng: Bị đơn không hề nhận được văn bản tống đạt của Tòa án cấp sơ thẩm, cũng do nơi bị đơn ở là Chung cư, bảo vệ đã yêu cầu xuất trình các giấy tờ tùy thân theo quy định của chung cư, thì mới cho gặp bị đơn nhưng trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, bị đơn hoàn toàn không nhận được bất cứ thông báo tố tụng nào gửi bảo đảm cho bị đơn kể cả Bảo vệ, hay đại diện khu phố cũng như Ủy ban phường.

Việc xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đã gây thiệt hại cho quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn không rút kháng cáo. Các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về nội dung giải quyết vụ án, sự thỏa thuận này là không trái pháp luật, và đạo đức xã hội.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Xét rằng các bên đã tự nguyện thỏa thuận về nội dung vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA VỤ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1./ Về thủ tục kháng cáo:

Xét đơn kháng cáo của đại diên bị đơn ông Trần Ngọc Hoàng V nộp là đúng thẩm quyền, kháng cáo theo đúng nội dung đã ủy quyền và còn trong hạn luật định nên được chấp nhận.

2./ Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền tranh chấp giải quyết:

Tai phiên tòa phúc thẩm, do hai bên đương sự tự thỏa thuận về nội dung vụ án như sau:

Ông Võ Như V thanh toán số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và 100.000.000 đồng ứng thêm, tổng cộng là 900.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hữu Đ.

Hai bên thi hành tại Thi hành án Dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 đồng, bị đơn ông Võ Như V chịu.

Hoàn lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí là 31.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0004942, ngày 31/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do yêu cầu kháng cáo của ông Võ Như V được chấp nhận nên ông không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông V số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0009535, ngày 19/12/2018.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 85, Khoản 2 Điều 147, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 273, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Sửa bản án sơ thẩm.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Võ Như V trả cho ông Nguyễn Hữu Đ số tiền đặt cọc 800.000.000 đ (Tám trăm triệu đồng) và tiền ứng thêm 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng), theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2016. Tổng hai khoản là 900.000.000 đ (Chín trăm triệu đồng).

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Như V phải chịu án phí là 39.000.000 đ (Ba mươi chín triệu đồng).

Hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu Đ số tiền tạm ứng án phí là 31.500.000 đ (Ba mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0004942, ngày 31/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bị đơn ông Võ Như V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0009535, ngày 19/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao (1);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM (1);
- Viện kiểm sát NDTPHCM (2);
- Cục THA Dân sự TP.HCM (1);
- Tòa án nhân dân Quận N (2);
- Chi cục THA Dân sự Quận N (2);
- Các đương sự (4);
- Lưu (22b).

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

Lê Thị Hoàng Hoa