

Bản án số: 331/2024/DS-PT

Ngày: 27 - 8 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Xuân Miên

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 193/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Công D, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Số 81 đường Lưu Hữu Phước, khóm 8, Phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1978.

Bà Nguyễn Hồng Y, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: Nhà k, đường L, khóm 9, Phường 6, thành phố C, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị M, sinh năm: 1953. Địa chỉ: số 81, đường L, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Tất cả các đương sự có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Công D trình bày:

Vào ngày 10/01/2020 qua sự giới thiệu của bà Mai, ông Nguyễn Thanh T,

bà Nguyễn Hồng Y có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất diện tích 80m² tại thửa 49 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cấp ngày 02/12/2011, giá chuyển nhượng 390.000.000đ và ông có giao tiền đặt cọc 20.000.000đ cho ông T, hai bên lập biên nhận thỏa thuận bên bán không bán thì thường gấp đôi, bên mua không mua thì bỏ cọc, trong vòng 10 ngày ra công chứng giao tiền và nhận nhà. Đến ngày 16/01/2020 hai bên ra Văn phòng công chứng Đất Mũi, sau khi hai bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) nhưng chưa phát hành, ông về bên căn nhà nhận chuyển nhượng thì ông điện thoại cho ông T cầm hợp đồng về để giao tiền và nhận nhà nhưng ông T không về. Sau đó ông được biết căn nhà và thửa đất nằm trong diện quy hoạch và giải tỏa nên Văn phòng công chứng dừng lại không phát hành hợp đồng công chứng đã ký vì không công chứng được như đã thỏa thuận, ông có yêu cầu ông T trả lại tiền cọc nhưng ông T không đồng ý. Nay ông yêu cầu ông T, bà Y trả lại tiền cọc và lãi suất với tổng số tiền 37.000.000đ (lãi suất 1.667%/tháng tính từ ngày 10/01/2020 đến 10/4/2024 là 04 năm 03 tháng). Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

- *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Ông xác định giữa ông và ông Trịnh Công D không quen biết trước, bà Mai (quen biết ông D) điện thoại cho ông cho rằng muốn mua nhà và đất nên yêu cầu cho xem nhà và đất và ông Trịnh Công D đến xem, sau đó hẹn vào ngày 10/01/2020 giữa ông và ông D có thỏa thuận bán căn nhà và đất diện tích 80m² tờ bản đồ 47 thửa 49 tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau và có làm biên nhận cùng ngày, ông nhận tiền cọc 20.000.000đ. Đến ngày 16/01/2020 hai bên đến Văn phòng công chứng Đất Mũi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, lúc này ông D cho rằng ra Ngân hàng rút tiền, sau đó ông D kêu ông về căn nhà nhận chuyển nhượng để giao số tiền còn lại nhưng ông không đồng ý. Đến ngày 20/01/2020 ông D có cung cấp 01 Quyết định thu hồi đất số 1132/QĐ-UBND ngày 27/6/2014 (bản photo) trùng tên với ông nhưng diện tích, tờ bản đồ, thửa đất không đúng phần đất của ông. Lúc này ông có báo với ông D nhưng ông D vẫn không đồng ý và ông có nói nếu không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì ông không trả lại tiền cọc. Đến ngày 28/01/2020 ông có yêu cầu nếu muốn tiếp tục chuyển nhượng thì đến Văn phòng công chứng tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông D không đồng ý. Đối với Văn phòng công chứng cho rằng đất chưa rõ ràng nên Văn phòng công chứng từ chối công chứng nên ông yêu cầu dừng hợp đồng. Nay ông D yêu cầu trả tiền cọc và tiền lãi với tổng số tiền 37.000.000đ ông không đồng ý. Lý do: Ông D không thực hiện đúng theo cam kết là giao tiền tại Văn phòng công chứng và cung cấp Quyết định thu hồi không đúng phần đất của ông. Ông có yêu cầu Tòa án mời bà Mai để làm chứng nhưng ông xác định không quen biết bà Mai cũng không rõ họ tên và địa chỉ cụ thể.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024

của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trịnh Công D tổng số tiền 28.500.000 đồng. Trong đó: Tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, tiền lãi 8.500.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi bị đơn khoản tiền lãi chênh lệch là 8.500.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/5/2024, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Hồng Y là bị đơn kháng cáo. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T và bà Y có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trịnh Công D số tiền 28.500.000 đồng; bởi nguyên đơn không có thiện chí thực hiện theo thỏa thuận, nên phải mất tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn đồng ý với án sơ thẩm, nguyên đơn không có lỗi; theo thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 10/01 đến ngày 20/01/2020 hai bên đến công chứng thì ông D giao đủ tiền, nhưng đến ngày 16/01/2020 ông D phát hiện phần đất của vợ chồng ông T có quyết định thu hồi, ngày 20/01/2020 ông D tiếp tục đến Văn phòng công chứng, nhưng Văn phòng công chứng không phát hành hợp đồng sang nhượng, ông D gặp ông T trao đổi và yêu cầu T trả lại tiền cọc, T không trả.

- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn; căn cứ kháng cáo: (1) ông D không có thiện chí sang đất nên không giao đủ tiền; (2) ông T chưa nhận được quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước; (3) sau 01 tháng ông T đã sang bán phần đất và người mua đã được sang tên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Hồng Y nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Trịnh Công D nhận chuyển nhượng 01 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 80m² tại thửa 49, tờ bản đồ số 47 tọa lạc xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, do ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Hồng Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/12/2011, giá chuyển nhượng 390.000.000 đồng; hai bên lập “Biên nhận” đề ngày 10/01/2020, có nội dung: vợ chồng ông T nhận tiền cọc từ ông D 20.000.000 đồng, 10 ngày sau ra công chứng giao và chồng đủ số tiền trên; nếu ông D không mua thì bỏ cọc, nếu ông

T không bán thì bồi thường gấp đôi.

Bản án sơ thẩm quyết định: buộc vợ chồng ông T, bà Y liên đới hoàn trả cho ông D 20.000.000 đồng đặt cọc và lãi suất 8.500.000 đồng; bị đơn không đồng ý, kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn

Nhận thấy, các đương sự có lập biên bản thỏa thuận “trong vòng 10 ngày kể từ ngày làm “Biên nhận” thì ra công chứng giao và chồng tiền đủ”, với thỏa thuận thì phải có hợp đồng công chứng thì ông D mới giao đủ tiền; nhưng ngày 16/01/2020 ông D biết được thông tin thửa đất nằm trong diện giải tỏa và có Quyết định thu hồi số: 1132/QĐ-UBND ngày 27/6/2014 của UBND thành phố Cà Mau; và Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố Cà Mau có văn bản gửi Văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh Cà Mau là không công chứng các hợp đồng liên quan đến đất đã có quyết định thu hồi; chính vì vậy hai bên không thực hiện được công chứng hợp đồng sang nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, nên ông D không sang nhượng và yêu cầu ông T trả lại tiền cọc là phù hợp, ông D không có lỗi chủ quan khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng QSD đất. Đối với ông T, do ông không nhận các quyết định liên quan đến thu hồi thửa đất của vợ chồng ông, đây là yếu tố khách quan, cho nên cấp sơ thẩm không buộc phạt cọc gấp đôi là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Án lệ số 25/2018.

Sau khi sự việc sang nhượng bất thành, đáng lẽ ra tại thời điểm tháng 01/2020 ông T phải hoàn trả lại tiền nhận cọc nhưng ông không thực hiện đã xâm phạm đến lợi ích của ông D; cho nên bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông T trả lãi suất theo quy định pháp luật cho ông D là có căn cứ.

[4] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn phải chịu theo quy định.

[6] Các quyết định khác 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của 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 án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trịnh Công D tổng số tiền 28.500.000 đồng. Trong đó: Tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, tiền lãi 8.500.000 đồng.

2- Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi bị đơn khoản tiền lãi chênh lệch là 8.500.000 đồng.

Kể từ ngày ông Trịnh Công D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3- Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ Ông Trịnh Công D được miễn;

+ Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y phải chịu án phí số tiền 1.425.000 đồng (chưa nộp);

- Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng Y mỗi người phải chịu 300.000 đồng; ông T và bà Y đã dự nộp ngày 29/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu. Ông T nộp tại biên lai số 0008738, bà Y nộp tại biên lai số 0008737.

4- Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(đã ký)
Nguyễn Thị Hiền

