

Bản án số: 1028/2019/DS-PT
Ngày: 14/11/2019
Về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Dương Tuấn Vinh

2. Bà Nguyễn Thị Huyền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 433/2019/TLDS-PT ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 425/2019/DSST ngày 25/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4777/2019/QĐPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 9103/2019/QĐH ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh P, sinh năm: 1991;

Địa chỉ: Số R đường X, Khu phố 2, phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà Trần Thị Kim O, sinh năm: 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số C đường E, Khu phố K, phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc Ph - Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh T.

Địa chỉ: Số R đường X, Khu phố J, phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty TNHH bất động sản đất T;

Địa chỉ: Số H đường L, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của công ty T: Ông Trần Đăng Th, sinh năm: 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số H đường L, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Quyết C, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B1 đường Z, phường F, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/12/2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Trần Minh P có bà Trần Thị Kim O là đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 07/5/2018, ông P có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất tại phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty TNHH bất động sản đất T (gọi tắt là Công ty T). Về nguồn gốc đất do công ty xác định là được chủ đất uỷ thác bán và cung cấp cho ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đặng Thị Bích L bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01806, do UBND quận Đ cấp ngày 09/12/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01005, có thực trạng: Lô đất ký hiệu: 05, diện tích: 106,06 m² bao gồm diện tích đất ở: 94,20 m² và 12,4 m² đất trồng cây hàng năm, giá chuyển nhượng 4.004.000.000 đồng, phương thức thanh toán: 3 đợt (đợt 1: đặt cọc cho bên bán số tiền 200.000.000 đồng, đợt 2: trong vòng 60 ngày sau sẽ ký chuyển nhượng tại Phòng công chứng, ông P sẽ thanh toán đợt 2 số tiền 3.754.000.000 đồng, đợt 3: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày công chứng chuyển nhượng, nhận được giấy đăng bộ sẽ thanh toán số tiền còn lại là 50.000.000 đồng).

Sau khi ông P đặt cọc xong. Khoảng 30 ngày sau, ông P liên hệ với Công ty T để ra công chứng nhưng không được nên ông P đã gửi văn bản để yêu cầu công ty trả lại tiền cọc. Qua tìm hiểu, ông P được biết đất đã được bà L chuyển nhượng qua tên ông Trần Quyết C và ông P không biết được mối quan hệ hay việc thỏa thuận giữa ông C và công ty T. Trước đó ông P có bán lại đất chuyển nhượng cho người khác (bằng giấy thỏa thuận cọc không ghi ngày tháng năm) nhưng sau đó biết giấy tờ pháp lý với công ty T như trên nên đã thanh lý đã hoàn cọc lại cho người mua kia.

Do Công ty T vi phạm hợp đồng nên ông P khởi kiện yêu cầu như sau:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 07/5/2018 giữa ông P và Công ty T;

+ Buộc Công ty T trả lại cho ông P tiền cọc 200.000.000 đồng theo hợp đồng ký ngày 07/5/2018.

Bị đơn Công ty TNHH Bất động sản đất T có ông Trần Đăng Th đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Vào ngày 07/5/2018, Công ty T có ký kết với ông Trần Minh P hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất là một phần diện tích đất tọa lạc tại phường L, quận Đ,

Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 01806 do UBND Quận Đ cấp ngày 09/12/2009 và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01005 do UBND Quận Đ cấp ngày 13/4/2011. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, Công ty đã tư vấn cho ông P về tình hình pháp lý của miếng đất (về việc công ty được ông C ủy quyền chuyển nhượng), và cung cấp các giấy tờ có liên quan cho ông P. Sau khi xem xét giấy tờ, ông P đã đồng ý mua phần diện tích đất nêu trên, với giá: 4.004.000.00 đồng và đặt cọc cho công ty số tiền là: 200.000.000 đồng. Hai bên thống nhất, 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, sau khi phần diện tích đất trên được cấp Giấy chứng nhận sang tên ông C, ông P sẽ ra nhận chuyển nhượng và thanh toán số tiền là: 3.754.000.000 đồng. Phần tiền còn lại 50.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi nhận được biên nhận đăng bộ mang tên ông P.

Ngày 06/7/2019, phần diện tích đất nêu trên được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 05552 do UBND Quận Đ cấp đúng với thời gian cam kết và hiện trạng mà hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, công ty có liên hệ với ông P về việc ra công chứng nhận chuyển nhượng và thanh toán tiền, nhưng ông P phản hồi lại cho công ty rằng vì chưa thu xếp đủ tài chính nên xin công ty gia hạn thêm thời gian, vậy nên công ty đồng ý cho ông P thêm 20 ngày để chuẩn bị tài chính (đã có thông báo gửi qua zalo cho ông P). Khi đã quá hạn 20 ngày, nhưng ông P vẫn không ra nhận chuyển nhượng, nên vào ngày 14/8/2018 (tức trễ 36 ngày so với thỏa thuận) công ty đã gửi thông báo về việc mất cọc đến ông P (căn cứ theo Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc đã ký: *“Nếu đến ngày công chứng và hạn thanh toán, bên B không thanh toán đủ tiền hoặc đổi ý không mua, thì hợp đồng mua bán này hiển nhiên hết hiệu lực, và bên B mất toàn bộ số tiền cọc”*), bằng đường bưu điện và chụp hình gửi qua tài khoản zalo của ông P.

Sau khi nhận được thông báo mất cọc, ông P liên hệ với công ty xin gia hạn thêm thời gian với lý do để làm thủ tục vay ngân hàng (việc xin gia hạn nêu trên được ông P nhấn qua số tài khoản zalo). Tuy nhiên, vào khoảng ngày 25/9/2018, ông P tiếp tục gửi cho công ty văn bản xin lại tiền cọc vì không đủ tài chính để ra nhận chuyển nhượng. Ngày 26/9/2018, công ty đã trả lại văn bản này kèm theo một thông báo mất cọc lần 2 đến ông P, thông báo về việc ông P mất toàn bộ tiền cọc do vi phạm hợp đồng. Thông báo này được gửi qua bưu điện và tài khoản zalo của ông P. Ông P đã nhận được thông báo qua zalo và trả lời tin nhắn nhưng vẫn không ra nhận chuyển nhượng. Kể từ thời điểm ngày 26/9/2018, công ty không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ ông P.

Vậy nên theo căn cứ của Hợp đồng đặt cọc đã ký, công ty đã thực hiện đúng theo các điều khoản của Hợp đồng, và Công ty T không sai, Công ty đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận từ ông P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quyết C có bản tường trình xác định:

Vào ngày 04/5/2018, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại các thửa 652 và thửa 634, tờ bản đồ 45, Phường L, quận Đ, Tp. Hồ Chí Minh từ bà Đặng Thị Kim L. Ngay sau đó vào ngày 05/5/2018 ông có ký hợp đồng phân phối phần đất nêu trên cho Công ty T, theo đó công ty được quyền nhận cọc và thỏa thuận các nội dung khác với khách hàng. Do đó, việc thỏa thuận cọc và tranh chấp giữa ông P và công ty T ông không có tranh chấp, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 425/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh P về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản đất T;

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 07/5/2018 giữa ông Trần Minh P và Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản đất T;

- Bác yêu cầu của ông Trần Minh P về việc Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản đất T trả lại cho ông P tiền cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/8/2019, ông Trần Minh P có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Trần Minh P có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Kim O và luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là ông Thiệp và bà L là vi phạm thủ tục tố tụng. Mặt khác, Công ty T không có chức năng phân lô bán nền.

Bị đơn Công ty TNHH bất động sản đất T yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng căn cứ hợp đồng phân phối đất nền ngày 05/5/2018 giữa ông Trần Minh P và Công ty TNHH bất động sản T, thì ngày 07/5/2018 giữa Công ty T và ông P đã lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, ông P cũng đã biết rõ tình trạng pháp lý của diện tích đất mà ông ký hợp đồng đặt cọc.

Theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc thì ông P đã đặt cọc 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần diện tích 106,60m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ942999, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01005 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 13/4/2011 với giá 4.004.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định nghĩa vụ của các bên trong việc bảo đảm pháp lý của phần đất và nghĩa vụ thanh toán của bên mua.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do đã quá thời hạn theo quy định tại hợp đồng đặt cọc nên ngày 14/8/2018, phía Công ty T có thông báo cho ông P về việc đồng ý cho ông P 5 ngày kể từ ngày ra thông báo để thu xếp tài chính tiếp tục ra công chứng chuyển nhượng và thanh toán theo thỏa thuận. Đến ngày 26/9/2018, Công ty T ra thông báo về việc mất cọc gửi cho ông P.

Nguyên đơn cho rằng Công ty T vi phạm hợp đồng là không có cơ sở vì nguyên đơn đã có văn bản gửi cho Công ty T với nội dung không thu xếp đủ tài chính và xin nhận lại tiền cọc. Như vậy, có cơ sở xác định trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phía nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ ra công chứng và thanh toán tiền, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc là có cơ sở.

Ông P kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Xét kháng cáo của ông Trần Minh P, Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2018 (từ Bút lục 56 đến Bút lục 58) thể hiện giữa Công ty TNHH bất động sản đất T với ông Trần Minh P đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán một phần đất có diện tích 106,60m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 942999, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 01005, do UBND quận Đ cấp ngày 13/4/2011 với giá 4.004.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận phương thức thanh toán được chia làm ba đợt như sau:

Đợt 1: Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn ông P sẽ chuyển cho Công ty TNHH bất động sản đất T số tiền 200.000.000 đồng; Đợt 2: trong vòng 60 ngày sau sẽ ký chuyển nhượng tại Phòng công chứng, ông P sẽ thanh toán số tiền 3.754.000.000 đồng; Đợt 3: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày công chứng chuyển nhượng, nhận được giấy đăng bộ sẽ thanh toán số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng trong việc đảm bảo pháp lý của phần đất cũng như nghĩa vụ thanh toán

của bên mua. Thực hiện hợp đồng, ông P đã giao đủ số tiền cọc 200.000.000 đồng cho Công ty T.

Xét, việc ông P cho rằng phần đất trước đó đứng tên bà Đặng Thị Bích L, nhưng sau đó lại được sang tên cho ông Trần Quyết C nên Công ty T đã vi phạm hợp đồng. Vì vậy, ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/5/2018 và yêu cầu Công ty T trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc là 200.000.000 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông P đã được Công ty T thông báo về tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng, trước đây đứng tên bà Đặng Thị Bích L nhưng nay đã được chuyển nhượng cho ông Trần Quyết C theo Hợp đồng công chứng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 10838, do Văn phòng công chứng U chứng nhận ngày 04/05/2018; đồng thời giữa ông Trần Quyết C và Công ty T có hợp đồng lập ngày 05/5/2018 thỏa thuận về việc Công ty được phân phối phần đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn cho rằng không biết việc Công ty T được chủ sử dụng đất ủy thác chuyển nhượng phần đất nêu trên là không có cơ sở, bởi lẽ khi ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc ông P phải biết rõ nguồn gốc đất mới ký và giao tiền cho bị đơn. Do đó, việc sang tên giữa chủ đất cũ là bà L sang ông C không làm thay đổi bản chất giao dịch giữa Công ty T và ông P. Mặt khác, theo các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện việc ông P không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do không thu xếp đủ tài chính, nên đã có văn bản gửi cho Công ty T xin lại tiền cọc, mặc dù đã được Công ty T đồng ý gia hạn cho ông P thu xếp tài chính để tiếp tục ra công chứng chuyển nhượng, nhưng ông P không thu xếp được, nên không thể cho rằng đây là lỗi của Công ty. Ông P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh P.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 328; Điều 423; Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Luật phí và lệ phí;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh P về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản đất T;

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 07/5/2018 giữa ông Trần Minh P và Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản đất T;

- Bác yêu cầu của ông Trần Minh P về việc Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản đất T trả lại cho ông P tiền cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Minh P phải chịu là 10.000.000 (Mười triệu) đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai số: AA/2018/0023930 ngày 04/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Minh P còn phải đóng thêm 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Minh P phải nộp 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2019/0003556 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND quận Đ;
- Chi cục THADS quận Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ (Thương/30).

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

Phạm Thị Thảo