

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 240/2024/DS-PT
Ngày: 20-5-2024
V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Quán

Bà Trần Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 156/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh H1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: số 17/2, xã B, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Lý Trọng T, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Võ Huyền Ngọc Tr, sinh năm 1984;

Địa chỉ: 64A, Phường X, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp 8, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Mạnh H1 - Nguyên đơn.

(Ông H1 có mặt; ông T, bà Tr và bà L vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14-4-2021 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H1 trình bày:

Ngày 13 tháng 8 năm 2019 ông được ông Lý Trọng T dẫn đi xem 5 nền đất tổng cộng 500m², thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 15, tại Ấp 8, xã Nhứt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, hiện trạng đất trống, mặt bằng đã san lấp. Ông đồng ý mua với giá là 1.650.000.000 đồng và đặt cọc. Phương thức thanh toán: Ngày 13-8-2019 đặt cọc 300.000.000 đồng; ngày 17-8-2019 đặt cọc 200.000.000 đồng. Trong vòng 60 ngày, kể từ ngày 13-8-2019 đến ngày 13-10-2019 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T là người thực thiện tách thửa, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán số tiền 1.350.000.000 đồng. Đến 17-8-2019, phía ông T có yêu cầu ông đưa tiếp 200.000.000 đồng nhưng ông yêu cầu ra công chứng thì ông T không chịu, ông nghi ngờ chưa tách thửa được nên ông không đưa tiền tiếp. Sau đó ông T hẹn nhiều lần rồi tránh mặt ông. Tại Công an huyện Bến Lức, ông T khai bán đất nhận cọc giùm bà Tr và bà Tr có nhận tiền cọc của ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông T và bà Tr liên đới trả số tiền cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng, vì ông T chỉ là cò đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông cũng thay đổi yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu phạt cọc 300.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi tiền cọc, chỉ yêu cầu trả cọc 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lý Trọng T và bà Võ Huyền Ngọc Tr vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có bản tự khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có bản tự khai.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành thủ tục niêm yết thông báo về việc thụ lý vụ án cho ông T, bà Tr và bà L biết nhưng ông T, bà Tr và bà L không có ý kiến bằng văn bản gửi đến Tòa án về việc khởi kiện của ông H1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa quyết định:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 205, 207; Các điều 147, 227, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H1.

Buộc ông Lý Trọng T trả cho ông Nguyễn Mạnh H1 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh H1 về việc yêu cầu bà Võ Huyền Ngọc Tr liên đới cùng ông Lý Trọng T trả tiền cọc.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16-10-2023, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H1 kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng buộc bà Võ Huyền Ngọc Tr có trách nhiệm liên đới với ông T trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

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

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của ông H1 trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 13-8-2019 thì ông T bán ông H1 01 nền đất với giá 330.000.000 đồng, nhưng bà Tr khai tại Công an huyện Bến Lức thì 01 nền giá 300.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 27-7-2023 ông H1 cho rằng quá trình giao nhận tiền cọc có bà Tr chứng kiến và nhận tiền. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 20-4-2020 tại Công an huyện Bến Lức của bà Tr và ông T thể hiện thì ông T tự ý bán và nhận cọc trước sau đó mới thông báo cho bà Tr, ban đầu bà Tr không đồng ý sau đó thì đồng ý. Bà Tr tuy có thừa nhận là có đồng ý cho ông T rao bán nền đất thuộc 01 phần thửa 213 mà bà đang làm thủ tục mua với bà L nhưng bà Tr chỉ thừa nhận là có nhận 343.000.000 đồng tiền cọc do ông T giao lại, bà Tr không biết ai là người mua và thực tế ông T nhận tiền cọc là bao nhiêu thì bà không biết, trong khi đó ông T khai ông nhận cọc 08 nền là 500.000.000 đồng. Bà Tr và ông T không tham gia phiên tòa nên không thể làm rõ việc nhận và chuyển giao tiền cọc giữa bà Tr và ông T, thỏa thuận giao nhận tiền giữa bà Tr và ông T là một quan hệ khác.

Hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông H1 thể hiện ông T mua lại của ông Phan Hữu H và ông T là người có trách nhiệm tách thửa để chuyển nhượng các nền đất cho ông H1, không có thỏa thuận nào liên quan giữa bà Tr và ông H1. Đồng thời, thời điểm ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông H1 thì bà Tr cũng chưa thực tế là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông H1 kháng cáo buộc bà Tr liên đới trả cọc là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H1 đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bị đơn ông Lý Trọng T và bà Võ Huyền Ngọc Tr, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Ông H1 khởi kiện yêu cầu ông T và bà Tr liên đới trả số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc, xét thấy:

[4] Tại “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 13-8-2019, bên bán ông Lý Trọng T, bên mua ông Nguyễn Mạnh H1. Ông T cam kết chuyển nhượng cho ông H1 quyền sử dụng 500m² (05 nền đất, mỗi nền 100m²) thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 15, toạ lạc Ấp 8, xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với tổng giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng. Phương thức và điều kiện thanh toán: cùng ngày 13-8-2019 ông H1 đặt cọc 300.000.000 đồng, lần 2 ngày 17-8-2019 đặt cọc 200.000.000 đồng. Trong vòng 60 ngày từ ngày 13-8-2019 đến ngày 13-10-2019 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H1 thanh toán số tiền còn lại 1.350.000.000 đồng, Hợp đồng còn ghi chú: ông Lý Trọng T chịu trách nhiệm tách thửa đất cho ông H1 do ông T mua lại của ông Phan Hữu H.

[5] Mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 nên có hiệu lực.

[6] Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 13 tháng 8 năm 2019 thì đến ngày 17-8-2019 ông H1 phải đặt cọc tiếp 200.000.000 đồng nhưng H1 không thực hiện; trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 13-8-2019 đến ngày 13-10-2019 ông T không thực hiện việc tách thửa để hai bên sẽ ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H1 và ông T đều có lỗi nên ông H1 yêu cầu trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về trách nhiệm liên đới: Tại Biên bản ghi lời khai ngày 15-4-2020 tại cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an huyện Bến Lức, tỉnh Long An về việc lấy lời khai của ông Lý Trọng T và bà Võ Huyền Ngọc Tr thể hiện nội dung như sau: Bà Tr có đặt cọc 1.200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L với diện tích 2.000m². Sau khi đặt cọc thì bà Tr phân thành 20 lô (5m x 20m²) và nhờ ông T bán lại. Ông T ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của ông Thiết 200.000.000 đồng và ông H1 300.000.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng để chuyển nhượng 08 nền đất. Ông T khai: Ông đã giao cho bà Tr số tiền nhận cọc là 350.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng bà Tr nhờ ông đóng thuế chuyển thổ đất ở huyện Tân Trụ 100.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng là tiền hoa hồng của ông và những người giới thiệu bán 08 nền đất của bà Tr. Bà Tr khai: Bà đã nhận từ ông T số tiền 343.000.000 đồng mà ông T nói đã nhận tiền

cọc 08 nền đất đã trừ tiền hoa hồng, ông T là người nhận cọc giùm bà. Nên có cơ sở xác định ông T chỉ là môi giới cho bà Tr trong việc chuyển quyền sử dụng đất và trong số tiền ông T giao cho bà Tr có số tiền của ông H1 đã đặt cọc.

[8] Số tiền 300.000.000 đồng ông H1 đặt cọc cho ông T, ông T giao lại cho bà Tr thì số tiền này vẫn còn thuộc quyền sở hữu của ông H1. Ông T chỉ là người môi giới (hưởng hoa hồng) cho bà Tr để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nên ông H1 yêu cầu ông T và bà Tr phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông H1 số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông H1 là chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ông H1 kháng cáo yêu cầu ông T và bà Tr phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông H1 số tiền đặt cọc là có căn cứ, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, buộc ông T và bà Tr phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông H1 số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

[9] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H1 là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Trọng T và bà Võ Huyền Ngọc Tr phải có trách nhiệm liên đới chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H1;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa;

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 205, 207; Các điều 147, 227, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 288, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H1 “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” với ông Lý Trọng T và bà Võ Huyền Ngọc Tr.

Buộc ông Lý Trọng T và bà Võ Huyền Ngọc Tr có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Mạnh H1 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Trọng T và bà Võ Huyền Ngọc Tr phải có trách nhiệm liên đới chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại ông Nguyễn Mạnh H1 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp theo biên lai thu số 0002054 ngày 04-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Mạnh H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, 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 qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu

