

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 267/2023/DS-PT
Ngày: 31-7-2023
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

Ông Trần Tấn Quốc

- 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: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 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 201/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị B, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Phạm Công C, sinh năm 1991;

Hộ khẩu thường trú: ấp T, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ tạm trú: Khu 1, ấp 9, xã H, huyện B, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. Văn Phòng công chứng Lê Thị T

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị T;

Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Lê Thị P, sinh năm 1992;

Hộ khẩu thường trú: Đội 5, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ cư trú: Khu 1, ấp 9, xã H, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Công C - Bị đơn.

(Bà B, ông C, ông S và bà P có mặt; Văn Phòng công chứng Lê Thị T vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-01-2023, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phan Thị B trình bày:

Vào ngày 01-11-2022, tại Văn phòng Công chứng Lê Thị T, bà Phan Thị B cùng chồng là ông Trần Văn S và ông Phạm Công C xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Phạm Công C đặt cọc 100.000.000 đồng trong số tiền 1.910.000.000 đồng để bà B ông S làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 3422, 3423; cùng tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 442,5m²; loại đất trồng cây lâu năm và đất thổ; cùng tọa lạc tại ấp 4, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 299999, DE 300000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Phan Thị B. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 01-11-2022. Ông C đã giao cho bà B số tiền 100.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận trong thời hạn đặt cọc nếu ông C không tiếp tục nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 3422 và 3423 thì mất cọc và ngược lại bà B ông S không làm thủ tục chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông C 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên ông C không muốn nhận chuyển nhượng đất nên bà B liên hệ nhiều lần mà không gặp. Nay thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc đã hết, ông C đã vi phạm thỏa thuận nên bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa bà Phan Thị B, ông Trần Văn S và ông Phạm Công C do Văn phòng Công chứng Lê Thị T công chứng ngày 01-11-2022. Bà B không đồng ý hỗ trợ cho C số tiền 50.000.000 đồng, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Phạm Công C trình bày:

Ông thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc như bà B trình bày. Ông đã đặt cọc cho bà B số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất 3422, 3423; cùng tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 442,5m²; loại đất trồng cây lâu năm và đất thổ; cùng tọa lạc tại ấp 4, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông C đã tự ý mang giấy tờ đi tìm hiểu thì được biết 02 thửa đất này không đủ điều kiện xây nhà ở nên ông mới không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Nay ông C thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-11-2022. Ông chỉ xin bà B hỗ trợ lại cho ông 50.000.000 đồng tiền ông đã đặt cọc, không yêu cầu

giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Ngoài ra ông không có yêu cầu phản tố hay ý kiến nào khác trong vụ án này.

Văn phòng công chứng Lê Thị T trình bày:

Đối với Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4137, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Thị T chứng nhận ngày 01-11-2022 giữa vợ chồng bà Phan Thị B, ông Trần Văn S với ông Phạm Công C. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà Phan Thị B, ông Trần Văn S là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3422, 3423; tờ bản đồ số 2; tổng diện tích thửa đất: 442,5m; loại đất: Đất trồng cây lâu năm, Đất ở tại nông thôn; tọa lạc tại: ấp 4, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 299999, DE 300000, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07702, CS 07703 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21-06-2022 đứng tên bà Phan Thị B. Vợ chồng bà Phan Thị B, ông Trần Văn S thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Công C được Văn phòng Công chứng Lê Thị T chứng nhận ngày 01-11-2022 là hoàn toàn không trái pháp luật. Nay Văn phòng Công chứng Lê Thị T có ý kiến xác định hợp đồng nêu trên được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Lê Thị T là đúng, phù hợp với quy định pháp luật và Luật Công chứng. Việc các nguyên bị đơn khởi kiện đến Tòa án đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo thẩm quyền. Vì lý do công việc, Văn phòng Công chứng Lê Thị T xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều: 35, 39, 217, 219, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị B đối ông Phạm Công C về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc do bà Phan Thị B ông Trần Văn S và ông Phạm Công C xác lập được Văn phòng công chứng Lê Thị T công chứng ngày 01-11-2022.

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

Ngày 24-5-2023, bị đơn ông Phạm Công C nộp đơn kháng cáo yêu cầu bà B trả cho ông 50% số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn 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 C 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: Ngày 01-11-2022, bà Phan Thị B, ông Trần Văn S và ông Phạm Công C xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Phạm Công C đặt cọc 100.000.000 đồng để bà B ông S làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 3422, 3423; cùng tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 442,5m²; loại đất trồng cây lâu năm và đất thổ; cùng tọa lạc tại ấp 4, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 01-11-2022. Nay bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông C cũng thống nhất nên bản án sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc là phù hợp. Ông C không có yêu cầu gì đối với số tiền đặt cọc ở cấp sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công C 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. Ông C kháng cáo yêu cầu bà B trả cho ông 50% số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, thấy rằng:

[2] Văn phòng công chứng Lê Thị T đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét thấy, vào ngày 01-11-2022, tại Văn phòng Công chứng Lê Thị T, bà Phan Thị B ông Trần Văn S và ông Phạm Công C xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Phạm Công C đặt cọc 100.000.000 đồng để bà B ông S làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 3422, 3423; cùng tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 442,5m²; loại đất trồng cây lâu năm và đất thổ; cùng tọa lạc tại ấp 4, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 01-11-2022.

[4] Trong thời hạn đặt cọc, theo ông C trình bày, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông C đã tự ý mang giấy tờ đi tìm hiểu thì được biết 02 thửa đất này không đủ điều kiện xây nhà ở nên ông mới không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Nay bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông C và ông S thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nên bản án sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[5] Trong quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, các đương sự không có tranh chấp số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết. Ông C chỉ xin bà B hỗ trợ cho ông 50.000.000 đồng nhưng không được bà B đồng ý.

[6] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị B, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc do bà Phan Thị B, ông Trần Văn S và ông Phạm Công C xác lập được Văn phòng Công chứng Lê Thị T Công chứng ngày 01-11-2022 là có căn cứ. Kháng cáo của ông C yêu cầu bà B trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Các đương sự có tranh chấp số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông C là có căn cứ.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Công C;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 217, 219, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị B đối ông Phạm Công C về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc do bà Phan Thị B, ông Trần Văn S và ông Phạm Công C xác lập được Văn phòng Công chứng Lê Thị T công chứng ngày 01-11-2022.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Công C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Công C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm án phí phúc thẩm theo biên lai số 0003939 ngày 24-5-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa để thi hành án phí.

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 thỏa 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

