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: 661/2022/DS-PT
Ngày: 11/11/2022
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
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa 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 Lê Huỳnh Thiện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11/11/2022, 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 263/DSPT ngày 03/10/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2022/DS-ST ngày 29-6-2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5322/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị M, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 143/24 đường A, Phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Tiến B, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: 53 N, Phường C, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2022).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 170/3^{E} T, Phường D, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh B, sinh năm 1997 (Có mặt).

Địa chỉ: 422 V, phường C , Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Tấn L, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 170/3^{E} T, Phường R, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 170/7D T, Phường R, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông L và bà C: Bà Lê Thị Thanh B, sinh năm 1997 (Có mặt).

Địa chỉ: 422 V, phường C, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/9/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Dương Thị M có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Tiến B trình bày:

Ngày 18/02/2019, bà M và bà H thỏa thuận cùng nhau ký kết Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 445; tờ bản đồ số 105 (TL 2005), tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BR147102 do Uỷ ban nhân dân quận B, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 06/11/2013, giá mua bán là 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu) đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà M đã đặt cọc cho bà H số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Sau khi đặt cọc bà M thỏa thuận để bà H thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở sau đó hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công chứng theo quy định của pháp luật. Thời gian dự tính là gần ba tháng, nếu bà H hoàn tất thủ tục chuyển mục đích xong thì đến ngày 15/5/2019 mà bà M không nhận chuyển nhượng sẽ mất cọc. Bà M và bà H đồng ý nhờ ông M hỗ trợ cùng bà M thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đối với Quyền sử dụng đất nêu trên.

Khi ông M thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đối với Quyền sử dụng đất nêu trên tại UBND quận B do quyền sử dụng đất này nằm trong quy hoạch công viên cây xanh nên không chuyển mục đích thành đất ở được.

Khi biết kết quả là không thể chuyển mục đích sử dụng đối với Quyền sử dụng đất nêu trên, bà M có thông báo cho bà H biết là bà M chấp nhận nhận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất này dù có quy hoạch là công viên cây xanh và yêu cầu bà H thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại công chứng theo quy định. Nhưng bà H cứ khất lần không chịu thực hiện việc ký chuyển nhượng cho bà M.

Theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 18/2/2019 có nội dung "đến ngày 15/5/2019 bên mua không mua sẽ mất cọc, bên bán không bán sẽ bồi thường gấp đôi số tiền cọc". Đúng như thỏa thuận bà M có tới văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không có mặt. Khi bà M liên lạc bằng điện thoại thì số điện thoại không liên lạc được.

Sau đó, rất nhiều lần bà M yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc trả lại bà M tiền đặt cọc nhưng bà H bất hợp tác cho đến nay. Bà M nhận thấy việc bà H không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên đã thỏa thuận ngày 18/02/2019, điều đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Hiện nay, bà M được biết là bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác. Bà H không có bất cứ thông báo gì cho bà M về việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tự ý chuyển nhượng cho người khác mà không thông báo cho bà M biết. Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng các bên chỉ liên lạc với nhau qua điện thoại nên không có chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án về những lần trao đổi thỏa thuận giữa hai bên kể từ ngày 15/5/2019.

Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại số tiền bà H đã đặt cọc theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất hai bên ký ngày 18/02/2019 là: 100.000.000 (một trăm triệu đồng) và bồi thường cho bà M số tiền là: 100.000.000 (một trăm triệu đồng) vì bà H vi phạm thỏa thuận hai bên ký ngày 18/02/2019 do bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 445; tờ bản đồ số 105 (TL 2005), tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho người khác. Yêu cầu thanh toán ngay 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H có đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Thanh B trình bày:

Ngày 18/12/2019, bà H và bà M có ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất với nội dung bà M đặt cọc cho bà H để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 445, tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại phường A, quận B và vào ngày 15/5/2019 hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Cụ thể, theo Điều 2 của hợp đồng nêu rõ:

- Bên B là bà M sẽ thanh toán cho bên A là bà H số tiền cọc là 100.000.000 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng nêu trên.

- Khi hồ sơ chuyển nhượng đất được tiến hành thủ tục tại Phòng công chứng nhà nước hoặc chính quyền cấp sở thì bên B sẽ giao cho bên A tiếp số tiền là 850.000.000 đồng.

- Khi hồ sơ hoàn tất và qua chủ quyền của bên B, thì bên A và bên B sẽ hẹn ngày bàn giao đất và các giấy tờ có liên quan, đồng thời bên B phải thanh toán dứt điểm số tiền còn lại cho bên A.

- Hai bên đều cam kết rằng đến ngày 15/5/2019 nếu bà M không nhận chuyển nhượng nữa sẽ bị mất số tiền cọc. Nếu bên bán là bà H không chuyển nhượng nữa sẽ bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc.

Ngày 15/5/2019, bà H có gọi điện thoại cho bà M đề nghị bà M cùng ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên bà M nói rằng bà không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên của bà H nữa. Bà H nói rằng đã đến ngày hẹn ra công chứng và theo

cam kết của hợp đồng đặt cọc thì bà M do không mua nữa nên sẽ bị mất cọc, số tiền là 100.000.000 đồng sẽ không trả lại, bà M đồng ý và không phản đối.

Các bên chỉ liên hệ với với nhau bằng điện thoại chứ không thông qua văn bản tin nhắn SMS hay Zalo nên không có thông tin về những nội dung trên để cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra, theo bị đơn được biết bà M nhận chuyển nhượng thửa đất trên với mục đích bán lại cho bên thứ ba tuy nhiên sau khi đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không được thì bà M không thể bán cho bên thứ ba nữa nên quyết định không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tháng 11/2019, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác theo quy định của pháp luật. Hiện nay bà H không còn là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 105, tọa lạc tại phường A, quận B.

Bản chất của "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất" nêu trên là hợp đồng mang tính chất đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 105, tọa lạc tại phường A, quận B. Căn cứ Điều 2 của hợp đồng có nội dung "Bên đặt cọc không mua nữa sẽ mất cọc". Bà M đã không đã không tiếp tục thực hiện hợp đồng do bà không có nhu cầu nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất nêu trên, bà cũng chấp nhận mất số tiền cọc và không có ý kiến gì. Tuy nhiên sau gần 17 tháng kể từ ngày 15/5/2019, bà lại tiến hành khởi kiện bà H để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C có đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Thanh B trình bày:

Ngày 11/11/2019 bà C cùng bà H và ông Huỳnh Tấn L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng 7H đối với thửa đất 445, tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại phường A, quận B. Hiện thửa đất trên đã được sang tên cho bà Nguyễn Thị C theo đúng quy định pháp luật. Do đó bà C không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn L có đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Thanh B trình bày:

Ông L thống nhất với bản tự khai ngày 03/11/2020 của bà Nguyễn Thị Kim H và bản tự khai ngày 14/6/2020 của bà Nguyễn Thị C. Do đó, ông Lộc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2022/DS-ST ngày 29-6-2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 173, 174, 179, 266, 267, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Dương Thị M.

Hủy bỏ "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất" ngày 18/02/2019 giữa bà Dương Thị M với bà Nguyễn Thị Kim H.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị M số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim H chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải trả bồi thường cho bà Dương Thị M số tiền 100.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim H thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí theo quy định pháp luật

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/7/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2022/DS-ST ngày 29-6-2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân. Lý do: Thỏa thuận ngày 18/02/2019 giữa bà và bà M là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà phải trả cho bà M 100.000.000 đồng là không khách quan, ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không tự hòa giải được.

Nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu được giải quyết xét miễn án phí vì thuộc trường hợp người cao tuổi.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng nghị, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, đề nghị cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng và việc thực hiện tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất thừa nhận về giao dịch do hai bên xác lập ngày 18/02/2019 tại "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất" cùng ngày. Xét tiêu đề tại văn bản hai bên ký là "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất" nhưng thực tế bản chất giao dịch hai bên xác lập là việc đặt cọc để đảm bảo cho giao kết hợp đồng, cụ thể nguyên đơn cọc cho bị đơn 100.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận tại Điều 2 "*Khi hồ sơ mua bán chuyển nhượng đất được tiến hành thủ tục tại Phòng công chứng*", đây là thỏa thuận để hai bên tiến hành ký hợp đồng.

[3] Xét nội dung thỏa thuận của hai bên tại Điều 2 "*Đến ngày 15/5/2019 bên mua không mua sẽ mất cọc. Bên bán không bán sẽ bồi thường gấp đôi số tiền cọc*". Đây là thoả thuận về kết thúc thời hạn, tức là kể từ ngày hai bên đặt cọc và nhận cọc cho đến hết ngày 15/5/2019; Thỏa thuận này không phải là thỏa thuận xác định về thời điểm thực hiện, tức là vào ngày 15/5/2019.

Hai bên khi xác lập giao dịch cọc đã không có sự thỏa thuận cụ thể rõ ràng về thời gian, địa điểm để hai bên thực hiện ký hợp đồng, nay mỗi bên đều cho rằng mình có điện thoại yêu cầu bên kia thực hiện việc ký hợp đồng và cho rằng lỗi không phải là của bên mình nhưng không ai có chứng cứ để chứng minh. Do vậy khi kết thúc thời hạn vào ngày 15/5/2019, bên đặt cọc là nguyên đơn không chứng minh được bên nhận cọc là bị đơn vi phạm thỏa thuận là "*không bán*"; Đồng thời bên nhận cọc là bị đơn cũng không chứng minh được bên đặt cọc là nguyên đơn vi phạm thỏa thuận là "*không mua*". Do hai bên đương sự không bên nào chứng minh được bên kia là người vi phạm thỏa thuận và có lỗi nên án sơ thẩm không chấp nhận chế tài phạt cọc trong trường hợp này là hoàn toàn phù hợp và đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện với giá trị tranh chấp là 100.000.000 đồng, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự về án phí thì nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu này. Trường hợp giải quyết miễn án phí thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Bản án sơ thẩm có nhận định miễn án phí cho nguyên đơn nhưng phần quyết định không giải quyết đối với phần án phí này là một thiếu sót. Tuy nhiên, việc này không thay đổi nội dung quyết định của bản án sơ thẩm nên không cần thiết phải bổ sung sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 266/2022/DS-ST ngày 29-6-2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Dương Thị M.

Hủy bỏ "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất" ngày 18/02/2019 giữa bà Dương Thị M với bà Nguyễn Thị Kim H.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị M số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim H chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải trả bồi thường cho bà Dương Thị M số tiền 100.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim H thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Kim H.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.15).

Phạm Hồng Giảng