

Bản án số: 73/2023/DS-PT

Ngày 02/3/2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20/02/2023 và ngày 02/3/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 382/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2023/QĐ-PT ngày 06/02/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Võ Văn H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 55, đường Lê D, Phường Mỹ P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông H là: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 428 Nguyễn Thị Minh K, Khóm 1, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2022)

2. *Bị đơn:*

2.1. Nguyễn Thanh M, sinh năm 1983.

2.2. Nguyễn Thị Ngọc G1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số nhà 286A, Tổ 11, Ấp 4, xã MT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Võ Văn H.

(Ông G có mặt; anh M, chị G1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Võ Văn H có ông Nguyễn Hoàng G là người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Vào ngày 19/01/2022, ông H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh M và chị G1, diện tích đất 241,1m² (trong đó 101,1m² đất ở nông thôn, 140m² đất lâu năm) tại thửa đất số 400, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã MT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, do anh M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 1.050.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, ông H đã giao đủ tiền cọc cho anh M và chị G1, hạn ngày 15/02/2022 đến Phòng công chứng để giao tiền và làm thủ tục sang tên. Ông H làm thủ tục vay tiền ngân hàng, vì trực trặc giấy tờ nên giải ngân trễ, do đó ngày 15/02/2022 ông H gọi điện thoại cho anh M hay chậm lại vài ngày, anh M đồng ý. Ngày 21/02/2022, ông H hẹn anh M ngày 22/02/2022 đến Phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì anh M trả lời không giao dịch chuyển nhượng đất với ông H nữa nên đến nay hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng.

Ông H chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất, trên đất có căn nhà cấp 4 tiền chế, ngang 5,5m x dài 25m, nền gạch bông, vách tường, lợp tole, khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì anh M sẽ tháo dỡ nhà đi (không biết giá trị căn nhà), diện tích đất hiện nay anh M và chị G1 đang quản lý.

Theo đơn khởi kiện ngày 23/02/2022, ông H yêu cầu anh M và chị G1 tiếp tục thực hiện thủ tục công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đối với diện tích đất 241,1m², tại thửa số 400, tờ bản đồ số 12. Ông H sẽ giao tiếp cho anh M và chị G1 số tiền còn lại là 850.000.000 đồng, anh M và chị G1 tháo dỡ nhà giao diện tích đất cho ông H.

Ngày 07/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố C tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 400, tờ bản đồ số 12 thì anh M không đồng ý. Anh M và chị G1 không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

Ngày 13/6/2022, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông H yêu cầu không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh M và chị G1 (do anh M và chị G1 không đồng ý chuyển nhượng đất), ông H yêu cầu anh M và chị G1 liên đới trả lại ông H tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

- Bị đơn anh Nguyễn Thanh M có văn bản ý kiến trình bày:

Ngày 19/01/2022, anh M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H diện tích đất 241,1m², tại thửa đất số 400, tờ bản đồ số 12, do anh M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã MT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với giá 1.050.000.000 đồng.

Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, anh M và chị G1 nhận đủ tiền đặt cọc, hạn đến ngày 15/02/2022 đến Phòng công chứng và

ông H giao đủ số tiền còn lại 850.000.000 đồng, anh M và chị G1 sẽ tháo dỡ căn nhà đi giao diện tích đất cho ông H.

Đến ngày ra Phòng công chứng, ông H xin chậm lại vài ngày thì anh M cũng đồng ý cho ông H chậm 03 ngày và anh M cho biết ngày 20/02/2022 anh M phải giao tiền nhà anh M thỏa thuận nhận chuyển nhượng với chủ đất mới để có chỗ ở mới. Đến ngày 22/02/2022, chủ nhà hủy hợp đồng mua bán nhà với anh M. Mãi đến ngày 22/02/2022, ông H chỉ mang 200.000.000 đồng đến để chị G1 ký nhận nhưng chị G1 không ký nhận và anh M báo chấm dứt hợp đồng.

- **Bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc G1:** Không có văn bản ý kiến nộp cho Tòa án.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn H yêu cầu anh Nguyễn Thanh M và chị Nguyễn Thị Ngọc G1 liên đới trả lại cho ông Võ Văn H tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

2. Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn H là người cao tuổi nên được Tòa án miễn nộp tiền tạm ứng án phí và tiền án phí nên ông H không phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Anh Nguyễn Thanh M và chị Nguyễn Thị Ngọc G1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngày 12/10/2022 ông Võ Văn H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C.

- Tại phiên tòa phúc thẩm Ông G phát biểu:

+ Ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do có nhu cầu sử dụng đất và hiện nay vẫn còn tha thiết yêu cầu anh M, chị G1 chuyển nhượng sử dụng đất.

+ Ngày 15/02/2022 ông H chuẩn bị chưa đủ 850.000.000đ nên hẹn anh M, chị G1 01 tuần. Đến ngày 19/02/2022 ông H lo được 300.000.000đ, có báo với anh M, chị G1 để đưa thêm 300.000.000đ nhưng anh M, chị G1 nói là đến ngày ra công chứng sẽ lấy luôn 850.000.000đ.

+ Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo

hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc anh M và chị G1 trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 200.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của luật sư, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng pháp luật.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng anh M và chị G1 vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của ông H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc anh M và chị G1 trả lại cho ông H tiền đặt cọc 200.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào hợp đồng mua bán đất ngày 19/01/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 400, tờ bản đồ số 12, diện tích 241,1m² giữa ông H và anh M. Theo đó, ông H và anh M thừa nhận có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, anh M và chị G1 có nhận đủ tiền đặt cọc, hạn đến ngày 15/02/2022 đến Phòng công chứng để làm thủ tục và ông H giao đủ số tiền còn lại 850.000.000 đồng.

Ông H thừa nhận do thủ tục vay tiền Ngân hàng có trục trặc giấy tờ nên giải ngân chậm, đến ngày hạn 15/02/2022 ông H có gọi điện thoại cho anh M chậm lại 07 ngày, hạn chót là ngày 22/02/2022. Đến ngày 19/02/2022 ông H giao thêm cho vợ chồng anh M 300.000.000đ nhưng anh M nói để ra Văn phòng công chứng sẽ nhận đủ 850.000.000đ. Đến ngày 21/02/2022 ông H thông báo cho anh M, chị G1 là ngày hôm sau ngày 22/02/2022 ra Văn phòng công chứng ký tên, ông H giao đủ số tiền 850.000.000đ nhưng anh M nói không chuyển nhượng đất cho ông H nữa.

Còn đối với anh M có văn bản cho rằng anh M chỉ đồng ý cho ông H chậm lại 03 ngày.

Như vậy, ông H và anh M đều thừa nhận có sự việc giao tiền trễ so với cam kết trong hợp đồng đặt cọc nhưng số ngày chậm giao tiền hai bên không thống nhất là 03 ngày hay 07 ngày và hai bên cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh gì để cho lời trình bày của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H đưa ra chứng cứ là chưa vay được tiền của ngân hàng nên ông H vay của anh Võ Minh Dương 850.000.000đ (có văn bản xác nhận của anh Dương) để trả cho anh M, chị G1. Chứng minh được ông H có nguồn tiền để trả tiền chuyển nhượng đất Thửa số 400 diện tích 241,1m² cho anh M, chị G1 theo hợp đồng ngày 19/01/2022. Nhưng anh M, chị G1 không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H, trong trường hợp này xét thấy ông H không có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 400. Đồng thời, ngày hôm sau là ngày 23/02/2022 ông H đã làm

đơn khởi kiện anh M, chị G1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Hiện nay, ông H vẫn có nhu cầu chuyển nhượng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét là ông H có thiện chí chuyển nhượng đất của anh M và chị G1 .

Căn cứ vào điều khoản quy định trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2022 quy định như sau:

“... Bên B ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp cho bên A thì bên A trả thêm 850.000.000đ.”

Tuy nhiên hai bên chưa ra Văn phòng công chứng nên ông H trình bày chưa trả thêm 850.000.000đ cho bên anh M, chị G1 là có cơ sở. Xét thấy, anh M và chị G1 đang quản lý, sử dụng Thửa đất số 400 (theo biên bản không xem xét, thẩm định tại chỗ được ngày 07/6/2022), mà không đồng ý chuyển nhượng cho ông H thì anh M và chị G1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H tiền đặt cọc 400.000.000đ là phù hợp với khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc”.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu anh M và chị G1 liên đới trả cho ông H tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là chưa phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm. Buộc anh M và chị G1 liên đới trả cho ông H tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Do anh M, chị G1 không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm nên không ghi nhận được lời trình bày, yêu cầu của anh M, chị G1 về phần thiệt hại nên không có cơ sở xem xét, giải quyết. Nên tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác khi anh M, chị G1 có yêu cầu khởi kiện.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

Ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn H.
- Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 328, Điều 385, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H.

Buộc anh Nguyễn Thanh M và chị Nguyễn Thị Ngọc G1 liên đới trả cho ông Võ Văn H tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Ông Võ Văn H miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Thanh M và chị Nguyễn Thị Ngọc G1 phải chịu 20.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông