

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 90/2018/DS - PT
Ngày 11 – 10 – 2018
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
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 10, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn K: Bà Huỳnh Xuân D, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện T, tỉnh An Giang (được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 28/9/2018, có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Hoàng C, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số 136/6, khóm K, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 6/236, ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Phạm Đình G, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số 04, phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Hoàng C, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn K và người đại diện theo ủy quyền của ông K tại phiên tòa phúc thẩm là bà Huỳnh Xuân D trình bày:

Ông Phạm Đình G đại diện ông giao dịch với ông Lê Hoàng C thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 852,5m², thửa 1552, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm K, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng C. Ngày 07/12/2017 hai bên ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận ông C chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông K với giá 1.000.000.000 đồng, đặt cọc lần thứ nhất ngày 07/12/2017 với số tiền 300.000.000 đồng, ông G đã giao đủ tiền đặt cọc cho ông C tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thành phố B – Phòng giao dịch H để ông C giải chấp tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng; thỏa thuận lần thứ hai sẽ trả tiếp 500.000.000 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày 07/12/2017 và sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định, ngày cuối cùng là ngày 07/01/2018, nhưng do trong tháng 12 năm 2017 ông K ở Thành phố Hồ Chí Minh và bận nhiều việc, không có thời gian đi công chứng, đến ngày 07/01/2018 rơi vào ngày chủ nhật, các Phòng công chứng không làm việc nên ông G có nhờ ông P liên hệ ông C hẹn ngày tiếp theo là ngày 08/01/2018 gặp mặt công chứng hợp đồng, ông C đồng ý nhưng ngày 08/01/2018 khi ông P liên lạc thì ông C nói không chuyển nhượng đất cho ông K nữa và cố tình trốn tránh, không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ông K yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông K thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông K yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017, trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng số tiền 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Hoàng C trình bày: Ông C thống nhất với ông K về hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc ông nhận của ông K là 300.000.000 đồng và thừa nhận nội dung hợp đồng đặt cọc là đúng. Theo hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 07/12/2017 đến ngày 07/01/2018 thì hai bên làm hợp đồng công chứng theo quy định tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, sau khi xóa thế chấp khoảng 10 ngày thì ông C liên hệ với ông P nhắn cho ông K ra làm hợp đồng công chứng sớm để ông mua đất khác, di dời nhà và sắp xếp chỗ ở ổn định, nhưng ông P không cho ông số điện thoại của ông K. Đến ngày 04/01/2018, ông K và ông G có liên hệ với ông nhưng ông không nói đồng ý việc dời ngày ký hợp đồng. Ông và ông K ký hợp đồng từ ngày 07/12/2017, thời hạn làm hợp đồng trong vòng 30 ngày, đến ngày 07/01/2018 là thời hạn cuối cùng nhưng ông K không thực hiện hợp đồng

công chứng trong hạn, gây khó khăn cho ông và ngày 08/01/2018 ông P mới liên hệ với ông làm hợp đồng là đã quá thời hạn trong hợp đồng đặt cọc. Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017 nhưng không đồng ý trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng theo yêu cầu của ông K.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K đối với ông Lê Hoàng C.

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ký kết ngày 07/12/2017 giữa ông Trần Văn K (anh Phạm Đình G đại diện ký thay) và ông Lê Hoàng C.

Buộc ông Lê Hoàng C trả cho ông Trần Văn K số tiền 600.000.000 đồng (Trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 300.000.000 đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí; lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 7 năm 2018, bị đơn ông Lê Hoàng C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Hoàng C nộp trong hạn luật định và hợp lệ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 07/12/2017 (bút lục số 03), Hội đồng xét xử, xét thấy: Ông Trần Văn K và ông Lê Hoàng C thống nhất

xác định giữa ông K (do ông Phạm Đình G và ông Trần Văn P đại diện giao dịch) với ông C có giao kết hợp đồng đặt cọc 300.000.000 đồng, để ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 852,5m², thửa 1552, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm K, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông K; ông G đã giao đủ tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông C tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thành phố B – Phòng giao dịch H để ông C giải chấp tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng. Như vậy, giữa ông K và ông C có giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có xảy ra trên thực tế.

Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận: *“Thời gian ra làm hợp đồng chuyển nhượng là 30 (ba mươi ngày) kể từ ngày 07/12/2017 đến ngày 07/01/2018”*, như vậy thời hạn cuối cùng để các bên ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 07/01/2018. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P xác định ông là người thay mặt ông K thỏa thuận hợp đồng với ông C trước khi ông C ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 07/12/2017 với ông K, trong thời hạn hai bên thỏa thuận ông P đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông C để thông báo cho ông C biết ngày 07/01/2018 là ngày chủ nhật, đến ngày 08/01/2018 ông P có gọi điện thoại cho ông C ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông C không đồng ý. Ông C thừa nhận ngày 08/01/2018 ông P có gọi điện thoại cho ông nhưng ông không có nghe máy. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 10/01/2018 (bút lục số 04) và tại Tờ tường trình của ông C ngày 13/02/2018 (bút lục số 40) thì ông C xác định 11 giờ trưa ngày 08/01/2018 ông P có gọi điện thoại cho ông ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông không đồng ý do ông K đã vi phạm hợp đồng. Do đó, có căn cứ xác định ngày 08/01/2018 ông P có gọi điện thoại cho ông C ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại khoản 1 và khoản 5 Điều 148 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Khi thời hạn tính bằng ngày thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hạn... Khi ngày cuối cùng của thời hạn là ngày nghỉ cuối tuần hoặc ngày nghỉ lễ thì thời hạn kết thúc tại thời điểm ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó...”*, do ngày 07/01/2018 là ngày chủ nhật, nên thời điểm kết thúc thời hạn được tính là 24 giờ ngày 08/01/2018. Như đã phân tích thì ông K đã thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng, ông C không thực hiện hợp đồng là vi phạm, lỗi hoàn toàn thuộc về ông C, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 07/12/2017 là có căn cứ.

Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông K buộc ông C trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Ông K yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nên Tòa án cấp sơ thẩm việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp quy định tại Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật Thi hành án dân sự.

[5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng C, có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm, ông C phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 5 Điều 148 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K đối với ông Lê Hoàng C.

2. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ký kết ngày 07 tháng 12 năm 2017 giữa ông Trần Văn K (anh Phạm Đình G đại diện ký thay) và ông Lê Hoàng C.

Buộc ông Lê Hoàng C trả cho ông Trần Văn K số tiền 600.000.000 đồng (Trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000 đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 400.000 đồng, ông Lê Hoàng C phải chịu toàn bộ. Ông Lê Hoàng C phải nộp 400.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu để hoàn lại cho ông Trần Văn K.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Hoàng C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

+ Ông Trần Văn K không phải chịu. Ông Trần Văn K đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008450 ngày 29/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Hoàng C phải chịu 300.000 đồng. Ông Lê Hoàng C đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008346 ngày 23/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 và 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Dương sự;
- Lưu TDS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trương Thanh Dũng