

Bản án số: 670/2020/DS-PT

Ngày: 15/7/2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán:

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Bà Phạm Thị Kim.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2019/DS – ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2554/2020/QĐPT – DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6561/2020/QĐ-PT ngày 15/6/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần An Q, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Thôn M, xã HB, thành phố KT, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 673A ND, Phường MH, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trầm Minh K, sinh năm 1984 – Luật sư Công ty Luật THHH S, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

☐☐a ch☐: Phxng D16, 40 BHTQ, Phường S, Quận B, Thfih ph☐ H☐
Chs Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Tiến C, sinh năm 1976.

2.2. Bà Lê Thị Tuyết C1, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: 12.05 Khối B, Lô CD, Chung cư M, Khu phố B, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1987.

Địa chỉ: 517 LHP, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Anh Q có bà Nguyễn Thị Huyền T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông qua môi giới, nguyên đơn được biết vợ chồng ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 là người đứng tên sử dụng và có nhu cầu chuyển nhượng phần đất có diện tích 718 m², thuộc thửa đất số 1741, tờ bản đồ số 12, xã LT, huyện TĐ (nay là phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 4157087, số vào sổ cấp GCN số 00297/2B QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/11/2004.

Ngày 21/3/2018, các bên tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Q được ông C cung cấp thông tin quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP V1 (Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, phòng giao dịch ĐTH) theo Hợp đồng thế chấp số QĐTH.HĐTC.14240317-01 ngày 14/12/2017 để đảm bảo khoản vay cho ông C, bà C1 theo Hợp đồng tín dụng số QĐTH.CN.01141217 ngày 14/12/2017.

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 8.850.000.000 đồng (Tám tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Phương thức thanh toán được thực hiện như sau:

Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông Q sẽ đặt cọc, thanh toán cho ông C, bà C1 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng);

Ông Q cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông C, bà C1 toàn bộ khoản vay và lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số QĐTH.CN.01141217 ngày 14/12/2017, Hợp đồng thế chấp số QĐTH.HĐTC.14240317-01 ngày 14/12/2017 với số tiền là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) tại Ngân hàng TMCP V1 (Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, phòng giao dịch ĐTH). Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Q sẽ chuyển khoản tiếp số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) vào tài khoản do ông C, bà C1 cung cấp;

Số tiền còn lại 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) sẽ được ông Q khấu trừ số tiền thuế thu nhập cá nhân (nếu có) nộp thay ông C, bà C1. Phần còn lại sẽ được ông Q thanh toán trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày ông Q nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật thông tin sang tên cho ông Q.

Ngay trong ngày 21/3/2018, ông Q đã đưa trực tiếp cho ông C, bà C1 số tiền 200.000.000 đồng như thỏa thuận. Theo mục 3.2 của hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 21/3/2018, tức vào ngày 01/4/2018, các bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng

công chứng. Ngay sau khi ký Hợp đồng công chứng, ông Q sẽ đến Ngân hàng TMCP V1 (Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, phòng giao dịch ĐTH) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay ông Q, bà C1 cũng như chuyển khoản số tiền còn lại như thỏa thuận. Tuy nhiên, đến ngày 01/4/2018, do không thu xếp được tài chính nên ông Q đã liên hệ qua điện thoại đề nghị ông C, bà C1 gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 09/4/2018 và được ông C đồng ý.

Đúng 15 giờ 00 phút ngày 09/4/2019, ông Q đến Văn phòng Công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, tuy nhiên ông C, bà C1 không đến như lịch hẹn, sau đó ông Q có gửi tin nhắn cho ông C, bà C1 với nội dung thông báo rằng ông Q đã có mặt tại Văn phòng Công chứng M và sẽ đợi ông C cho tới 16 giờ cùng ngày để ký kết hợp đồng. Đến 16 giờ, ông Q có gọi điện lại nhưng ông C, bà C1 không nghe máy và không trả lời. Do đó, ông Q đã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại quận TĐ lập vi bằng ghi nhận nội dung sự việc tại Văn phòng Công chứng M.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2018 giữa ông Trần An Q với ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1. Buộc ông C, bà C1 phải trả lại cho ông Q số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 có ông Trần Ngọc V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2018 như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Căn cứ theo mục 3.2 của hợp đồng thì trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 21/3/2018, tức vào ngày 01/4/2018, các bên sẽ yêu cầu Công chứng viên đến Ngân hàng TMCP V1 (Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, phòng giao dịch ĐTH) để tiến hành tất toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng của ông C và bà C1, sau khi ông Q thực hiện thanh toán theo như Điều 2 của hợp đồng đặt cọc, các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Ngân hàng chứ không phải như trình bày của đại diện nguyên đơn.

Vào ngày 01/4/2018, Ông Q có gọi điện cho ông C thông báo cho ông C việc ông Q chưa chuẩn bị kịp tài chính và đề nghị gia hạn đến ngày 09/4/2018, ông C, bà C1 đã đồng ý yêu cầu này.

Vào lúc 13 giờ 36 phút ngày 09/4/2018, ông C nhận được email của ông Q xác nhận hẹn có mặt lúc 15 giờ có mặt ở Văn phòng Công chứng M để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trước đó các bên đã thỏa thuận ký kết hợp đồng công chứng tại Ngân hàng sau khi ông Q thực hiện nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận do đó ông C, bà C1 ra Ngân hàng chờ chứ không đến Văn phòng công chứng theo yêu cầu của ông Q. Đến 14 giờ 51 phút cùng ngày ông C đã gửi email lại cho ông Q xác nhận lại theo nội dung hợp đồng. Đồng thời, ông C cung cấp số tài khoản và yêu cầu ông Q thực hiện nghĩa vụ thanh toán trước 16 giờ ngày 09/4/2018, nếu ông Q không thực hiện thì hợp đồng đặt cọc chấm dứt. Tuy nhiên, ông Q vẫn không thực hiện.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, phía bị đơn ông C, bà C1 đã nhiều lần tạo điều kiện cho nguyên đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, việc không thực hiện được hợp đồng không phải do lỗi của bị đơn.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2018.

Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng.

Toà án nhân dân Quận H đã tiến hành hoà giải nhưng các bên vẫn không thống nhất được cách giải quyết, nên đã đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2019/DS – ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/3/2018 giữa ông Trần An Q với ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần An Q về việc buộc bị đơn ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 3 năm 2018 và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng

Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) mà ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 đã nhận từ ông Trần An Q thuộc về ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 23/11/2020, nguyên đơn ông Trần An Q có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án đồng thời không nộp thêm các chứng cứ khác ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 21/3/2018 giữa ông Phạm Tiến C, bà Lê Thị Tuyết C1 và ông Trần An Q đã ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Phạm Tiến C, bà Lê Thị Tuyết C1 chuyển nhượng cho ông Trần An Q phần đất diện tích 718m² thuộc thửa đất số 1741 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã LT, huyện TĐ (nay là phường LT, Quận C), Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng 8.850.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Đợt 1 (ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc) ông Q sẽ thanh toán 200.000.000 đồng cho ông C, bà C1 bằng hình

thức chuyển khoản vào tài khoản do ông C, bà C1 cung cấp; Đợt 2: Ông Q thanh toán tiếp 8.000.000.000 đồng bằng cách thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho thay cho ông C, bà C1 theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng TMCP V1 (chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền 4.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 4.000.000.000 đồng sẽ chuyển khoản vào tài khoản do ông C, bà C1 cung cấp; Đợt 3: Số tiền 650.000.000 đồng được ông Q khấu trừ tiền thuế thu nhập cá nhân (nếu có) nộp thay ông C, bà C1. Phần còn lại ông Q sẽ thanh toán trong 05 ngày kể từ ngày ông Q nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật sang tên ông Q. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Ngoài ra hợp đồng còn quy định một số điều khoản khác.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông Q đã chuyển cho ông C, bà C1 số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Xét thấy: Tại cấp sơ thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất về việc ký hợp đồng đặt cọc 21/3/2018, việc nhận tiền cọc và đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2018.

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận ngày 01/4/2018 do không chuẩn bị đủ tiền thanh toán nên nguyên đơn gọi điện cho bị đơn đề nghị gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 09/4/2018 và được bị đơn đồng ý. Vào lúc 13 giờ 36 phút ngày 09/4/2018, nguyên đơn đã gửi email cho bị đơn hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng M và đề nghị bị đơn “mang theo các giấy tờ bản chính sau: Chứng minh nhân dân và hộ khẩu của ông C, bà C1; Giấy chứng nhận kết hôn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1741, tờ bản đồ số 12 xã LT H.Đ, phường LT, Quận C, TPHCM; Tờ khai lệ phí trước bạ”. Đến hẹn nguyên đơn đến Văn phòng Công chứng M để thực hiện công chứng nhưng ông C không đến nên nguyên đơn lập vi bằng để ghi nhận lại sự việc trên. Về phía ông C thì theo Công Văn số 227/CV.2019 ngày 03/10/2019 của Ngân hàng V1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn – PGD ĐTH thì “Khoảng 15 giờ chiều ngày 09/4/2018 ông C đến Ngân hàng chờ ông Q chuyển tiền vào tài khoản của ông C để tất toán khoản vay và lấy Giấy tờ sở hữu tài sản phục vụ cho việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến cuối giờ giao dịch của Ngân hàng (lúc 17 giờ) chúng tôi kiểm tra vẫn không thấy ông Trần An Q chuyển khoản vào tài khoản của ông C để ông C và bà C1 tất toán khoản vay, nhận lại Giấy tờ tài sản...”. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận ông Q trả nợ thay cho ông C, bà C1 toàn bộ khoản vay và lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số QĐTH.CN.01141217 ngày 14/12/2017, Hợp đồng thế chấp số QĐTH.HĐTC.14240317-01 ngày 14/12/2017 với số tiền 4.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng giao dịch ĐTH).

Bị đơn ông Q cũng thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Q được ông C cung cấp thông tin quyền sử dụng đất chuyển nhượng đang được

ông C, bà C1 thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng số QĐTH.CN.01141217. Do đó việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng M không phải do lỗi của bị đơn. Phía bị đơn cũng có gửi email yêu cầu ông Q chuyển khoản vào tài khoản của ông C trước 16 giờ 00 ngày 09/4/2018. Tuy nhiên ông Q không chuyển khoản có nghĩa là ông Q từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bị mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/3/2018 giữa ông Trần An Q với ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần An Q về việc buộc bị đơn ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 3 năm 2018 và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn;
- C^{án} c^{ho} khoⁿ 1 ^đi^u 308 B^lu^t t^áng đh s^ố 2015 đ^o ngh^ị: Ra b^{ản} g^{hi} p^híc th^ủm gi^áng uyp B^{ản} g^{hi} s^ố 82/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 c^{ủa} T^ánh g^{hi}nh đh Qu^{ận} H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần An Q đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần An Q có bà Nguyễn Thị Huyền T là đại diện theo uỷ quyền cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Nguyễn Trần Minh K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần nội dung: "Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần An Q về việc yêu cầu ông Phạm Tiến C cùng vợ là bà Lê Thị Tuyết C1 hoàn trả toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Ông Trần An Q phải chịu án phí sơ thẩm là 20.000.000 đồng tại Bản án sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn HĐXX nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và những tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác định:

- Ngày 21/10/2018, ông Trần An Q với ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết Trinh ký với nhau "Hợp đồng đặt cọc" để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 718 m², thuộc thửa đất số 1741, tờ bản đồ số 12, xã LT, huyện TĐ (Nay là phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 4157087, số vào sổ cấp GCN số 00297/2B QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/11/2004 (Điều 1 Hợp đồng đặt cọc).

- Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 8.850.000.000 đồng, được chia làm 3 đợt thanh toán (Điều 2 Hợp đồng đặt cọc):

Đợt 1, nguyên đơn đặt cọc, thanh toán cho bị đơn 200.000.000 đồng;

Đợt 2, Nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 8.000.000.000 đồng, trong đó 4.000.000.000 đồng sẽ được Ông Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông C, bà C1 khoản vay và lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số QĐTH.CN.01141217 ngày 14/12/2017, Hợp đồng thế chấp số QĐTH.HĐTC.14240317-01 ngày 14/12/2017 tại Ngân hàng TMCP V1 để tất toán nợ và giải chấp tài sản. Sau khi tài sản được giải chấp các bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn sẽ chuyển tiếp cho bị đơn 4.000.000.000 đồng vào tài khoản do ông C, bà C1 cung cấp;

Đợt 3, nguyên đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục đóng thuế và đăng bộ.

- Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất xác định thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng có thẩm quyền trong thời hạn là 10 ngày kể từ ngày ký "hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2018". (Điều 3 Hợp đồng đặt cọc) là ngày 01/4/2018. Tuy nhiên, đến ngày 01/4/2018, do không chuẩn bị đủ tiền để thanh toán nên phía nguyên đơn ông Q đã gọi điện liên hệ với bị đơn ông C để đề nghị gia hạn thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 09/4/2019 và được phía bị đơn đồng ý. Như vậy, các bên đã thống nhất dời ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 01/4/2018 sang ngày 09/4/2018.

- Về địa điểm ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng: Tại Hợp đồng đặt cọc không quy định các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nào, điều đó có nghĩa là trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải có thỏa thuận bổ sung về phòng công chứng nơi thực hiện việc ký kết hợp đồng.

Các đương sự cùng xác nhận rằng vào lúc 13 giờ 36 phút ngày 09/4/2018, nguyên đơn đã gửi email cho bị đơn hẹn ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng M. Tuy nhiên, trước ngày 09/4/2018, nguyên đơn và bị đơn vẫn chưa thống nhất được sẽ yêu cầu tổ chức công chứng nào thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Trước khi gửi email, nguyên đơn cũng chưa thực hiện việc báo trước cho bị đơn việc địa điểm công chứng hợp đồng.

Ngày 09/4/2018 ông Trần An Q có đến Văn phòng Công chứng M để thực hiện công chứng được Văn phòng Thừa phát Lại TĐ lập vi bằng.

Theo Công văn số 227/CV.2019 của Ngân hàng V1 trả lời thì khoảng 15 giờ chiều ngày 09/4/2018 ông C và bà C1 có đến ngân hàng để chờ ông Q chuyển tiền vào tài khoản của ông C để tất toán khoản vay.

Nhận thấy, khi giao dịch mua bán phía ông Q đã biết là Giấy chứng nhận bản chính của thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng, do đó tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận ông Q có nghĩa vụ thực hiện trả nợ thay cho ông C tại Ngân hàng để tất toán khoản vay lấy Giấy chứng nhận bản chính để các bên thực hiện việc công chứng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, trên thực tế đến ngày 09/4/2018 ông Trần An Q vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền theo thoả thuận, trong đó có nghĩa vụ tất toán tại Ngân hàng TMCP V1 để lấy giấy tờ ra đi công chứng, lại hẹn ông C tại Văn phòng Công chứng M để giao tiền và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng thoả thuận tại điểm 2.2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2018.

Như vậy, việc ông C đến Văn phòng Công chứng M để giao tiền và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa tất toán khoản vay tại Ngân hàng để có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan trong việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vi phạm nghĩa vụ làm cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng không thể thực hiện được.

Xét, Vi bằng ngày 09/4/2018 thì "Vi bằng" này không có chữ ký của đại diện Văn phòng Công chứng M. Dự thảo hợp đồng đính kèm Vi bằng được soạn theo mẫu, không có chữ ký của công chứng viên cũng như dấu treo của Văn phòng Công chứng M nên không có cơ sở để xác định Dự thảo hợp đồng có trong vi bằng là do Văn phòng Công chứng M soạn thảo. Mặt khác, như đã nhận định, việc chọn Văn phòng Công chứng M là ý chí đơn phương của nguyên đơn. Các bên thống nhất với nhau việc thanh toán sẽ được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản. Vì vậy, việc Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại quận TĐ xác nhận sự kiện chiều ngày 09/4/2018, nguyên đơn đã mang theo tiền mặt đến liên hệ với Văn phòng Công chứng M để yêu cầu soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn không có giá trị để xác định bị đơn đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2018, mà ngược lại, nội dung của Vi bằng đã chứng minh nguyên đơn không có thiện chí và không còn mong muốn tiếp tục giao kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định nguyên đơn ông Trần An Q (bên đặt cọc) là bên có lỗi làm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 (bên nhận cọc) tại phòng công chứng không thể thực hiện được và dẫn đến tranh chấp.

Do đó toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần An Q về việc buộc bị đơn ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và bị phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định của pháp luật thì đương sự phải có nghĩa vụ nộp án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận Do yêu cầu của nguyên đơn ông Trần An Q không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích, nhận định trên đây, HĐXX xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Trần An Q là không có căn cứ nên không thể chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn ông Trần An Q không được chấp nhận nên ông Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định 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 nguyên đơn ông Trần An Q.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/3/2018 giữa ông Trần An Q với ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần An Q về việc buộc bị đơn ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 3 năm 2018 và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng

Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) mà ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1 đã nhận từ ông Trần An Q thuộc về ông Phạm Tiến C và bà Lê Thị Tuyết C1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn ông Trần An Q phải chịu là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp là 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0039587 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C. Ông Q còn phải nộp 9.700.000 đồng (Chín triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần An Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016996 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H. Ông Q đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp án phí phúc thẩm.

5. 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. 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, 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 yêu cầu 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:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận H, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận H, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương

