

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 01/2024/DS-PT.
Ngày: 02 - 01 - 2024.
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Luông

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 02 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê V, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2021): Bà Đặng C, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đinh L - Văn phòng luật sư L thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông Châu H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 22/5/2023): Ông Tôn Thanh Tuyền, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 224, khu vực 2, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Tôn Thanh Tuyền, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 224, khu vực 2, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo*: Ông Châu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/9/2022 và trong quá trình xét xử người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng C trình bày: Ngày 05/7/2021, ông Lê V có gặp ông Châu H trao đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà tại Ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang, diện tích đất 42m², diện tích xây dựng căn nhà 92,4m² (phần đất và căn nhà này ông Châu H nhận chuyển nhượng của ông Lê T, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên cho ông Châu H, vẫn còn đứng tên ông Lê T), giá nhận chuyển nhượng là 685.000.000 đồng, ông V có đặt cọc trước 200.000.000 đồng vào ngày 05/7/2021, hợp đồng chỉ viết tay, không có công chứng, chứng thực. Sau 15 ngày tức là ngày 20/7/2021 hoàn tất số tiền còn lại để làm hợp đồng chuyển nhượng ra công chứng tài sản nêu trên. Do tình hình dịch Covid 19 không thể thực hiện được hợp đồng nên các bên có làm văn bản ngày 16/7/2021 cho ông H để dời ngày lại khi nào hết giãn cách thì thực hiện hợp đồng. Đến ngày 21/10/2021 hết giãn cách, ông V trực tiếp gặp ông Tuyền và ông H để xem nhà và đất thì phía sau nhà có người đã xây nhà nên không mở cửa được, bên hông nhà có đường hẻm công cộng ông V được quyền sử dụng nhưng không được. Do không đúng với thiết kế trên giấy tờ được cấp nên phía ông Tuyền có nói trích lục giấy tờ về con hẻm công cộng và hộ dân sử dụng xung quanh nhưng cuối cùng không thỏa thuận được. Ngày 23/11/2021, ông V gặp ông H để thỏa thuận nhưng chỉ gặp ông Tuyền rồi về và có điện thoại cho ông H để thỏa thuận giảm giá hợp đồng khoảng 50.000.000 đồng, ông H nói để tính lại nhưng không có nói thời hạn. Đến ngày 06/12/2021 ông V có làm đơn hòa giải tại ấp nhưng không tiến hành được sau đó vài tháng mới chuyển qua xã hòa giải. Ngày 08/12/2021 bên ông H có làm thông báo sẽ chấm dứt hợp đồng nhưng không có nói thời gian để làm hợp đồng. Do ông Châu H vi phạm hợp đồng nên ông Lê V khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại số tiền nhận đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Lê V bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với ông Châu H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tôn Thanh Tuyên trình bày: Thừa nhận ông Châu H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê V diện tích đất 42m² gắn liền với căn nhà cấp 3 diện tích sàn xây dựng 92,4m² vào ngày 05/7/2021, có nhận cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, giá trị hợp đồng là 685.000.000 đồng. Thời hạn để các bên ra công chứng chuyển nhượng là 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nếu bên nào vi phạm hợp đồng thì phải chịu phạt cọc và ngược lại. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng là ông H đưa cho ông V giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, thể hiện hình thể tài sản, vị trí tài sản. Hợp đồng không thực hiện được do bên ông V không ra công chứng hợp đồng. Lúc đầu ông H cho thời hạn nhưng sau khi hết dịch covid 19 thì không cho, đến ngày 08/12/2021 (dương lịch) nếu bên ông V không ra ký hợp đồng thì hợp đồng sẽ chấm dứt. Ngày ra thông báo là 04/12/2021 và gửi trực tiếp cho ông V ngày 04/12/2021. Nay ông H đồng ý trả lại số tiền nhận đặt cọc 50.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền nhận đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt vi phạm hợp đồng 200.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Thanh Tuyên trình bày: Ông chỉ đứng ra môi giới cho các bên mua bán, giới thiệu giá, đưa thông tin tài sản chuyển nhượng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do ông V vi phạm và hợp đồng đã quá hạn 05 tháng nên ông H đã chuyển nhượng cho bà Bùi Kim Biều vào ngày 15/12/2021.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 422, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê V.

Hủy hợp đồng đặt cọc được lập ngày 5/7/2021 tại Kinh Cù, huyện P, tỉnh Hậu Giang giữa ông Châu H với ông Lê V về thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tại thửa 588, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 42m² và nhà ở cấp 3 số cấp GCN: CS01361 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 31/10/2018, đất tọa lạc tại Ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Buộc bị đơn ông Châu H trả cho nguyên đơn ông Lê V số tiền 200.000.000 đồng đã nhận cọc.

Buộc bị đơn ông Châu H phải trả số tiền phạt cọc cho ông Lê V 66.666.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Lê V số tiền 133.334.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và các quy định khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2023, bị đơn ông Châu H (do ông Tôn Thanh Tuyền đại diện) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê V, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê V và ông Châu H là vô hiệu và ông H không phải trả khoản tiền nào cho ông V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc không thực hiện được hợp đồng do lỗi của bị đơn nhiều hơn, do phía bị đơn đã đưa ra thông tin là có hẻm kỹ thuật, tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/6/2023 ông Tuyền cũng thừa nhận là khi thỏa thuận chuyển nhượng có nêu thông tin là có con hẻm kỹ thuật nhưng khi nguyên đơn xem xét hiện trạng thì không có và Ủy ban nhân dân thị trấn Kinh Cùng cũng xác nhận là không có hẻm 2m phía sau như bị đơn trình bày. Phía bị đơn chưa xác nhận việc nguyên đơn có nhận được thông báo hay chưa đã chuyển nhượng cho người khác và thời điểm đặt cọc bị đơn chưa đứng tên đối với tài sản chuyển nhượng nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ ban đầu, do đó nguyên đơn đề nghị trả cọc và phạt cọc là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp 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, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Châu H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/7/2021 ký kết giữa ông Châu H và ông Lê V là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2]. Ông Lê V và ông Châu H đều thừa nhận ngày 05/7/2021 có ký kết Hợp đồng đặt cọc và đã giao nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng, tuy nhiên hai bên chưa thực hiện được hợp đồng. Ông Lê V cho rằng không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do không có con hẻm kỹ thuật như thông tin mà ông Châu H đưa ra trước đó. Ông Châu H thì cho rằng, phía ông V không đến thực hiện việc ký kết hợp đồng theo Thông báo ngày 04/12/2021 của ông H là vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả cọc cho ông V. Các đương sự đều cho rằng hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là do các bên không thực hiện đúng nội dung đã giao kết và lỗi làm cho Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 không giao kết được thuộc về bên kia.

[3]. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 thì đến ngày 20/7/2021 ông V sẽ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 485.000.000 đồng cho ông H, nhưng do tình hình dịch bệnh nên ngày 16/7/2021 các bên có làm văn bản dời ngày ra công chứng, tuy nhiên văn bản này không xác định cụ thể là dời đến ngày nào thì thực hiện hợp đồng và sau đó thì các bên cũng không có thêm bất kỳ thỏa thuận, cam kết nào khác đối với việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021. Theo nội dung Thông báo ký hợp đồng công chứng theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/12/2021 thì phía ông H chỉ thông báo cho ông V về thời hạn cuối cùng ký hợp đồng công chứng là ngày 08/12/2021, không đề cập đến số tiền chuyển nhượng còn lại trong hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tuyền căn cứ vào phiếu báo phát của đơn vị vận chuyển thư để xác định là ông V đã nhận được Thông báo ngày 04/12/2021 và đến ngày 08/12/2021 ông V không đến để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết nên không đồng ý trả lại tiền nhận đặt cọc và phạt vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, ông H không xác định được việc ông V có trực tiếp nhận thông báo trên hay không, nhận vào thời gian nào và ông V có gặp sự kiện bất khả kháng gì không dẫn đến lý do không đến địa điểm thông báo làm thủ tục chuyển nhượng; sau ngày 08/12/2021 ông H cũng không có văn bản hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 theo như nội dung mà ông H đã nêu trong Thông báo ngày 04/12/2021. Mặt khác, phía ông H cũng thừa nhận ngày 15/12/2021 ông H đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Bùi Kim Biếu. Điều đó cho thấy phía ông H không có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông V và hiện tại ông H đã chuyển nhượng cho người khác nên đối tượng của hợp đồng đặt cọc cũng như hợp đồng chuyển nhượng không còn nên việc cấp sơ thẩm nhận định việc không thực hiện được hợp đồng phần lớn do lỗi của ông H và hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021, buộc ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông V 200.000.000

đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 66.666.000 đồng là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Hậu Giang, không chấp nhận kháng cáo của ông Châu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Châu H (do ông Tôn Thanh Tuyên đại diện).

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê V.

Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 5/7/2021 giữa ông Châu H với ông Lê V về thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tại thửa 588, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 42m² và nhà ở cấp III, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01361 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 31/10/2018, đất tọa lạc tại Ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Buộc ông Châu H phải trả cho ông Lê V tổng số tiền là 266.666.000đ (hai trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 66.666.000đ (sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

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 lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Lê V đối với ông Châu H số tiền 133.334.000đ (một trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Châu H phải chịu 13.333.300đ (mười ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm đồng).

Ông Lê V phải chịu 6.666.700đ (sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0000541 ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang, ông Lê V được nhận lại 3.333.300đ (ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), chuyển 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Châu H đã nộp theo biên lai số 0003243 ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

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 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Đình Nghệ