

Bản án số: 361/2024/DS-PT
Ngày: 21 - 8 - 2024
“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 CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chê Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 21 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 06 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 266/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh năm 1986; cư trú tại: 4 đường C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Hoàng T; cư trú tại: Số A đường L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2022).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Bé T1, sinh năm 1977.

2. Bà Lê Thị Tuyết L, sinh năm 1977.

Cùng cư trú tại: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Tổ A, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Ngọc H; cư trú tại: Số A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Bé T1 và bà Lê Thị Tuyết L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/12/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28/3/2022, bà Nguyễn Thị Như Q với ông Nguyễn Bé T1 và bà Lê Thị Tuyết L có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất tại thửa 770, tờ bản đồ số 05, địa chỉ đất tại khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ với diện tích chuyển nhượng 1.520m². Giá trị chuyển nhượng là 4.400.000.000 đồng. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc bà Q giao cho ông T1, bà L số tiền 300.000.000 đồng, tiếp đến ngày 21/7/2022 bà Q giao tiếp số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Q đã đặt cọc cho bị đơn là 350.000.000 đồng. Phần còn lại sẽ giao đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Trước đó hai bên tiến hành đo đạc tính diện tích chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bị đơn chịu trách nhiệm cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới rồi sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc có thể hiện nội dung người bán chịu trách nhiệm giao đủ 1.520m² thổ cư. Sau khi bị đơn cấp đổi lại giấy mới có liên hệ bà Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bà Q có xem giấy chứng nhận QSDĐ đất mới, thì bà Q phát hiện trong diện tích 1.520m² thổ cư chỉ còn 1.482,6m² thổ cư, diện tích còn lại có 57,0m² đất trồng cây lâu năm. Đã nhiều lần bà Q liên hệ bị đơn giao đủ đất như hợp đồng đặt cọc đã ký nhưng bị đơn không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc buộc bị đơn trả lại tiền cọc 350.000.000 đồng và phạt cọc 350.000.000 đồng.

Quá trình hòa giải tại Tòa án hai bên đã thống nhất được cách giải quyết vụ án, cụ thể nguyên đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/3/2022 (tại bút lục số 21). Bị đơn ông Nguyễn Bé T1 và bà Lê Thị Tuyết L trả lại số tiền cọc 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tổng cộng ông T1 và bà L trả cho bà Q số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Thời hạn giao tiền vào ngày 12/12/2023. Nhưng đến ngày giao tiền bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận nên vụ án không thỏa thuận được. Nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại tiền cọc 350.000.000 đồng và phạt cọc 350.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 28/3/2022, ông T1 và bà L có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Như Q để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 770, tờ bản đồ số 05 loại đất ODT với diện tích 1.520m², chiều ngang 38m, chiều dài 40m. Tổng giá trị chuyển nhượng là 4.400.000.000 đồng. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc bà Q đã giao cho ông T1, bà L số tiền 300.000.000 đồng, lần hai giao tiếp số tiền 50.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T1, bà L nhận là 350.000.000 đồng.

Sau đó ông T1, bà L có tiến hành đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa mới 503, tờ bản đồ 65, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô,

thành phố Cần Thơ thì diện tích đất được tăng thêm 81m² cây lâu năm, nên tổng diện tích được cấp trên giấy là 1781m², trong đó có 1700m² thổ cư và 81m² cây lâu năm.

Sau khi có giấy đất ông T1 và bà L có liên hệ bà Q để tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bà Q yêu cầu ông T1, bà L ký cho bà Q vay Ngân hàng thì bà Q mới có tiền giao cho bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý, vì bị đơn sợ nếu có gì thì bị đơn nợ Ngân hàng. Sau đó bà Q không liên hệ nhau nữa, sau nhiều lần ông T1, bà L điện thoại nhưng bà Q không nghe máy.

Do nhiều lần không liên hệ được, ông T1, bà L mới tách diện tích chiều ngang 6m chiều dài hết đất ra thành một giấy chứng nhận khác, trước khi tách bà L, ông T1 có liên hệ với bà Q yêu cầu cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng và tách giấy một lần luôn, bà Q có nói ông T1, bà L cứ tách 6m đi rồi bà Q mới chịu ký chuyển nhượng. Tách giấy chứng nhận xong ông T1, bà L có giấy mới thì bà Q nói diện tích đất bà thiếu và bà Q khởi kiện. Yêu cầu của bà Q phía bị đơn không đồng ý. Còn nếu bà Q không tiếp tục mua thì mất cọc. Hoặc nếu hai bên cùng nhau hủy hợp đồng đặt cọc thì sẽ trả lại tiền cọc.

Quá trình hòa giải tại Tòa án bà L, ông T1 thống nhất trả lại tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tổng cộng ông T1 và bà L trả cho bà Q số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Thời hạn giao tiền vào ngày 12/12/2023. Sau khi giao tiền xong đề nghị bà Q rút đơn khởi kiện. Bị đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/3/2022.

Tuy nhiên đến ngày giao tiền bà L, ông T1 đã thay đổi quan điểm nên hai bên đương sự đã không đi đến thống nhất do vậy vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra xét xử công khai.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như Q đối với bị đơn bà Lê Thị Tuyết L và ông Nguyễn Bé T1.

Buộc bà Lê Thị Tuyết L và ông Nguyễn Bé T1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Như Q số tiền cọc là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và phạt cọc 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 ký giữa ông Nguyễn Bé T1, bà Lê Thị Tuyết L với bà Nguyễn Thị Như Q.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Bé T1, bà Lê Thị Tuyết L phải chịu 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 0003840 ngày 17/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 13 tháng 3 năm 2024, các bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thoả thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng qua diễn biến của sự việc, sau khi bị đơn được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đủ điều kiện chuyển nhượng cho nguyên đơn. Theo sự thừa nhận của nguyên đơn tại Đơn yêu cầu thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 30/11/2023 thì bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn không tiến hành ký kết hợp đồng là lỗi của nguyên đơn. Bên cạnh đó, hợp đồng đặt cọc còn hiệu lực nhưng bị đơn chuyển nhượng một phần dẫn đến không đủ điều kiện chuyển nhượng nên bị đơn cũng có lỗi nên không đặt ra vấn đề phạt cọc. Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại 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.

[2] Theo sự thừa nhận của các bên thì các bên đã xác lập hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn thừa nhận đã nhận 350.000.000 đồng tiền cọc của nguyên đơn. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn không phải chứng minh việc mình đã giao đủ tiền cọc cho bị đơn.

[3] Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 thể hiện các bên hướng tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1520m² đất ODT. Thoả thuận rằng khi nào bị đơn được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì báo cho nguyên đơn trước 01 tuần để ra công chứng. Các thoả thuận này cần được đánh giá để xác định lỗi của các bên.

[4] Tại Đơn yêu cầu thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 30/11/2023 (Bút lục 133), nguyên đơn khai rằng: “Sau khi ông T1, bà L cấp đổi lại giấy mới có liên hệ tôi thực hiện hợp đồng và có gửi tôi xem giấy chứng nhận QSD đất mới. Thì

tôi mới phát hiện trong diện tích tăng lên từ 1.700m² lên 1.781m² (trong đó: 1.700m² đất ODT, 81m² đất CLN). Do đó, bà Q không đồng ý chuyển nhượng do toàn bộ phần đất cây lâu năm nằm ở mặt tiền giáp lộ giao thông nông thôn, ảnh hưởng đến mục đích sử dụng đất của bà Q”. Đơn ngăn chặn ngày 04/11/2022 (Bút lục 61), nguyên đơn cũng khai với nội dung trên. Như vậy, nguyên đơn đã thừa nhận bị đơn đã thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thông báo cho nguyên đơn. Tại thời điểm này, bị đơn đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.700m² đất ODT và 81m² đất trồng cây lâu năm. Diện tích được cấp này đủ để thực hiện việc chuyển nhượng 1.520m² loại đất ODT cho nguyên đơn. Việc nguyên đơn cho rằng phần đất cây lâu năm nằm ở giáp lộ mặt tiền để không thực hiện hợp đồng là không đúng thoả thuận, vì trong thoả thuận đặt cọc, không có ghi nhận nội dung này. Do đó, việc tiếp theo là các bên cần chọn ngày đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận.

[5] Như nhận định tại mục [4] thì bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thông báo cho nguyên đơn. Nguyên đơn không có động thái để đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Theo đơn kiện và các văn bản trình bày thì nguyên đơn lấy lý do là bị đơn đã tiến hành chuyển nhượng một phần đất để rồi diện tích đất thổ cư còn lại không đủ để ký chuyển nhượng như thoả thuận ban đầu. Hội đồng xét xử thấy rằng, lý do mà nguyên đơn đã nêu là không có căn cứ. Bởi lẽ, khi bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 thì diện tích đất thổ cư là 1.700m², đủ điều kiện để chuyển nhượng theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn như đã nhận định trên. Việc các bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của nguyên đơn.

[6] Đối với bị đơn, tuy đã chứng minh được việc thông báo cho nguyên đơn nhưng chưa chứng minh được nội dung thông báo cụ thể như thoả thuận thời gian, địa điểm công chứng. Hợp đồng đặt cọc đang tồn tại, chưa tiến hành thủ tục chấm dứt hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền huỷ bỏ nhưng tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến thiếu diện tích so với thoả thuận. Do vậy, bị đơn cũng có lỗi.

[7] Từ những nhận định trên, việc các bên không tiến hành ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi cả hai bên. Do vậy, không đặt ra vấn đề phạt cọc. Bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn. Điều này cũng phù hợp với ý chí của các bên đã từng thoả thuận trong giai đoạn sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 ký giữa ông Nguyễn Bé T1, bà Lê Thị Tuyết L với bà Nguyễn Thị Như Q.

- Buộc bà Lê Thị Tuyết L và ông Nguyễn Bé T1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Như Q số tiền cọc là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chưa trả hết số tiền nêu trên thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Bé T1, bà Lê Thị Tuyết L phải chịu 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Như Q phải chịu 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp (16.000.000 đồng) theo biên lai thu số 0003840 ngày 17/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, bà Q phải nộp thêm 1.500.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bé T1, bà Lê Thị Tuyết L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002524 ngày 13/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

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

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- THADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh