

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 332/2023/DS-PT
Ngày: 12-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cảnh;
Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 235/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 268/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Số D, Đường Số A, khu dân cư B, Phường G, thành phố T, tỉnh Long An (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà T: Luật sư Nguyễn Văn T1, Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Số D, Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Trương Thị Thúy H1, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Số A, Đường H, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An. Theo văn bản uỷ quyền ngày 24/8/2023 (Có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 25 tháng 10 năm 2022, bà và ông Nguyễn Tấn H có thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H thoả thuận chuyển nhượng cho bà 02 thửa đất số 132 và 133 tờ bản đồ số 4-9, tổng diện tích hai thửa là 599,8 m², loại đất thổ cư và đất vườn, đất tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giá thoả thuận chuyển nhượng là 3.250.000.000 đồng. Hai bên tiến hành làm hợp đồng đặt cọc, bà T đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 25/10/2022, thời gian đặt cọc là 33 ngày, hẹn đến ngày 28/11/2022 cùng ông H ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà. Đến 15 giờ ngày 28/11/2022, bà đến Văn phòng C, để làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông H nói với bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa xoá thế chấp nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được.

Do ông H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết với bà ngày 25/10/2022, dẫn đến không ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất được nên nay bà yêu cầu ông Nguyễn Tấn H phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Trương Văn V trình bày: Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Việc thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng hai thửa đất như nguyên đơn trình bày. Ông H đã nhận cọc của bà T 300.000.000 đồng, hẹn đến ngày 28/11/2022 ông H trả nợ Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Nhưng ngày 22/11/2022, bà T nhắn tin yêu cầu ông H giảm tiền chuyển nhượng hai thửa đất xuống còn 3.000.000.000 đồng, do bà T tự do nói thiếu đất, ông H không đồng ý. Sáng ngày 28/11/2022 ông H trả nợ ngân hàng, lấy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng. Ông H hẹn bà T đầu giờ chiều ngày 28/11/2022 đến Văn phòng công chứng Lê Hữu A ở thành phố T để ký hợp đồng. Ông H đã đến Văn phòng công chứng Lê Hữu A để hỏi chưa xoá thế chấp có ký hợp đồng chuyển nhượng được không thì Văn phòng công chứng Lê Hữu A trả lời khi có đầy đủ các giấy tờ giải chấp của ngân hàng thì vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng được, khi hồ sơ đến chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sẽ xoá thế chấp luôn. Ông H hẹn bà T đến Văn phòng công chứng Lê Hữu A để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T yêu cầu đến Văn phòng C để ký hợp đồng. Đến 15 giờ ngày 28/11/2022 bà T đến Văn phòng C, bà T yêu cầu giảm giá chuyển nhượng xuống còn 3 tỷ, ông H không đồng ý. Bà T nại lý do giấy quyền sử dụng đất của ông H chưa xoá thế chấp nên bà T không đồng ý ký hợp đồng. Do thời gian làm việc buổi chiều đã hết nên ông H hẹn với bà T buổi sáng ngày 29/11/2022 ông H đi xoá thế chấp xong rồi sẽ ký hợp đồng. Nhưng đến ngày 29/11/2022 bà T không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng và không liên lạc được với bà T. Sau đó nhiều ngày ông H nhờ người liên tục tìm bà T để yêu cầu ký kết hợp đồng, nhưng bà T cố tình tránh mặt, nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được. Ngày 28/11/2022 ông H chưa nộp hồ sơ chuyển nhượng đất cho Văn phòng C vì bà T chưa đưa các giấy tờ cá nhân của bà T, nên Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L cũng không có ý kiến gì. Bà T trình bày là ông H cho bà T biết Văn phòng công chứng Hồ Thị

Hồng L trả lời với ông H là chưa xóa thế chấp nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được, là không đúng. Nếu ông H biết trước Văn phòng C từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng khi chưa xóa thế chấp thì ông H đã đi xóa thế chấp trước khi bà T đến Văn phòng công chứng. Do bà T cố tình không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, nên bị mất tiền cọc, ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn H phải hoàn trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 600.000.000 đồng.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 28.000.000 đồng. Cho chuyển số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 14.000.000 đồng sang tiền án phí phải thi hành, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006520 ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Bà Nguyễn Thị T còn phải nộp tiếp số tiền 14.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 21/6/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T1 trình bày tranh luận: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng công chứng ngày 25/10/2022, thì trong thời hạn 33 ngày hai bên phải tiến hành các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Trong thời hạn trên, ai có lỗi làm cho hợp đồng không được ký kết phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Ngày 28/11/2022, bà T đã đến Văn phòng C nhưng do ông H chưa thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không được ký, lỗi là do ông H. Văn bản của Văn phòng C1 có trong hồ sơ chỉ là văn bản tư vấn pháp luật. Ngoài ra, đánh giá toàn diện vụ việc thì bà T cũng có một phần lỗi nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, buộc ông H trả lại tiền cọc cho bà T.

- Nguyên đơn bà T thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không có ý kiến tranh luận bổ sung.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Trương Thị Thúy H1 trình bày tranh luận: Ngày 28/11/2022, khi đến Văn phòng C, sau khi đề nghị ông H giảm giá chuyển nhượng từ 3.250.000.000 đồng xuống 3.000.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý nên bà T mới nài ra việc ông H chưa thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H phải trả lãi để sớm rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng, đã trả tiền môi giới mua bán đất nên không đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn đưa ra về việc trả lại tiền

đặt cọc. Hiện tại, nếu bà T đồng ý nhận chuyển nhượng, ông H vẫn tiếp tục chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy có căn cứ xác định hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận trước đây giữa hai bên không được ký kết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm buộc bị đơn ông H trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T và đại diện bị đơn ông H thống nhất trình bày vào ngày 25/10/2022, ông H và bà T đã ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông H hai thửa đất gồm: Thửa đất số 132 và 133 tờ bản đồ số 4-9, tổng diện tích là 599,8 m², loại đất thổ cư và đất vườn, đất tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 3.250.000.000 đồng. Hai bên tiến hành làm hợp đồng đặt cọc, bà T đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/11/2022 cùng ông H ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên. Như vậy, giữa bà T với ông H đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến hai thửa đất gồm: Thửa đất số 132 và 133 tờ bản đồ số 4-9, tổng diện tích là 599,8 m², loại đất thổ cư và đất vườn, đất tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 3.250.000.000 đồng. Bà T đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/11/2022 cùng ông H ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên và bà T sẽ thanh toán hoàn tất số tiền còn lại.

Xét thấy, tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2022, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc và thanh toán như sau: “*Thời hạn đặt cọc là 33 ngày, kể từ ngày 25/10/2022 đến hết giờ ..., ngày 28/11/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A*”. Như vậy, hai bên thỏa thuận ngày 28/11/2022 sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bên B phải giao đủ số tiền cho bên A. Tuy nhiên, hai bên không thỏa thuận cụ thể tên Văn phòng Công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, cũng như khung giờ cụ thể đến Phòng công chứng.

Thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H thống nhất hai bên có thỏa thuận riêng là khoảng 15 giờ ngày 28/11/2022 cùng đến Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L để làm hợp đồng, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền theo thỏa thuận. Tuy nhiên, nguyên đơn bà T cho rằng khi đến Văn phòng công chứng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H chưa xóa thế chấp nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được. Ngược lại, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H cho rằng do ông H không đồng ý giảm giá bán nên bà T nại ra việc ông H chưa thực hiện xong thủ tục xóa đăng ký thế chấp nên mới không ký hợp đồng chuyển nhượng được.

Xét thấy, ngày 20/4/2022, ông Nguyễn Tấn H thế chấp quyền sử dụng đất của các thửa đất số 132, 133, tổng diện tích là 599,8 m², tờ bản đồ số 4-9, loại đất thổ cư và đất vườn, đất tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi nhánh L2 để vay tiền. Theo văn bản ngày 10/01/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi nhánh L2 xác nhận: Thời gian Ngân hàng giao trả tài sản cho khách hàng là 09:42:55 ngày 28/11/2022 gồm 02 Quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 758635, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/4/2017, đăng ký biến động chủ sở hữu ngày 16/02/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 758636, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/4/2017, đăng ký biến động chủ sở hữu ngày 16/02/2022. Như vậy, có căn cứ xác định ông Nguyễn Tấn H đã thực hiện xong thủ tục chấm dứt thế chấp quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 132, 133, tổng diện tích là 599,8 m², tờ bản đồ số 4-9, loại đất thổ cư và đất vườn, đất tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi nhánh L2 vào thời điểm 09 giờ 42 phút 55 giây, ngày 28/11/2022 để tiến hành thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T. Tuy ông H chưa thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp nhưng đây cũng chỉ là thủ tục hành chính và ngày 29/11/2022 ông H đã thực hiện xong thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặt khác, thấy rằng trong thời gian đặt cọc bà T có liên lạc đề nghị giảm giá chuyển nhượng từ 3.250.000.000 đồng xuống còn 3.000.000.000 đồng nhưng không được ông H đồng ý. Bên cạnh đó bà T cũng thừa nhận bà có thỏa thuận với ông H sẽ chụp căn cước công dân gửi qua ứng dụng zalo để ông H làm hồ sơ, đến ngày 28/11/2022 bà chỉ đến Văn phòng công chứng ký vào hợp đồng nhưng đến hết ngày 28/11/2022 bà vẫn chưa chụp căn cước công dân của mình để gửi cho ông H. Ngoài ra, bà cũng thừa nhận ngày 28/11/2022 ông H có đề nghị với bà là ngày 29/11/2022 ông sẽ xóa thế chấp và tiến hành ký hợp đồng và thực tế ngày 29/11/2022 ông H đã thực hiện xong thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng do bà bận đi làm nên không đi đến văn phòng công chứng ký hợp đồng được. Do đó, có cơ sở xác định bà T là người không có thiện chí tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận giữa hai bên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị Đại diện viện kiểm sát chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 271 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn H phải hoàn trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 600.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 28.000.000 đồng. Cho chuyển số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 14.000.000 đồng sang tiền án phí phải thi hành, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006520 ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Bà Nguyễn Thị T còn phải nộp tiếp số tiền 14.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thứ số 0003428 ngày 21/06/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

4. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trần Trọng Nhân