TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2023/DS - PT
Ngày 21 – 3 – 2023
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phận

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Thông

Ông Phan Thanh Tòng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Ngọc Phấn – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 444/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" do Bản án dân sự sơ thẩm số 208/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 405/2023/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Lương B, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp GT, xã NPT, huyện MCB, tỉnh BT.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh T1, sinh năm: 1995 là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2023) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 105D ấp BT, xã BP, thành phố BT, tỉnh BT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Lương B: Luật sư Đinh Thị Bé M – Chi nhánh Văn phòng Luật sư Đinh M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh TG (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số 619/78 ấp PH, xã VB, huyện CL, tỉnh BT.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số 619/78 ấp PH, xã VB, huyện CL, tỉnh BT.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977 là đại diện theo ủy quyền (Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2022) (có mặt)

Địa chỉ: Ấp AT, xã LT, huyện CL, tỉnh BT. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Lê Minh T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Lương B trình bày:

Vào ngày 14/6/2020 ông B có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T để nhận chuyển nhượng đất phần đất có diện tích 5.655,3 m^2 tọa lạc tại xã NPT, huyện MCB, tỉnh BT. Giá chuyển nhượng đất là 2.524.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận bên ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T cam kết thửa đất chuyển nhượng không có tranh chấp và sẽ chuyển nhượng đất đúng diện tích nêu trên nên ông B đặt cọc cho ông L, bà T với số tiền 100.000.000 đồng (có thể hiện hợp đồng đặt cọc ngày 14/6/2020). Ngày 14/7/2020 ông B mang số tiền có giá trị 90% của hợp đồng để giao cho ông L, bà T thì phát hiện đất ông L, bà T chuyển nhượng cho ông B không đúng như thỏa thuận có diện tích 5.655,3 m^2. Do thực tế ông L, bà T chỉ đứng tên quyền sử dụng đất thửa 146, tờ bản đồ 04, diện tích 1.282 m^2 và thửa đất 6, tờ bản đồ 9, diện tích 2.622 m^2, diện tích còn lại là 1.751,1 m^2 thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã NPT, huyện MCB, tỉnh BT do hộ bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn U đứng tên quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012.

Ông L, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B có một phần không thuộc quyền sở hữu của ông L, bà T nên vi phạm hợp đồng. Do đó, ông B có yêu cầu như sau: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2020 giữa ông Nguyễn Lương B với ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T. Ông Nguyễn Lương B yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, đồng thời ông Nguyễn Lương B yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T phải tiếp tục trả lãi cho ông từ ngày 14/7/2020 cho đến khi kết thúc vụ án với mức lãi suất là 1%/tháng (lãi suất tạm tính đến ngày 14/4/2022 là 21.000.000 đồng).

Đối với ông Võ Thanh T2 là người làm chứng trong hợp đồng thì hiện nay

ông B không biết ông T2 ở đâu, làm gì; đối với địa chỉ của ông T2 trong hợp đồng đặt cọc thì hiện nay ông T2 không có ở địa chỉ này nên ông B không thể cung cấp thông tin về địa chỉ của ông T2 cho Tòa án được.

Trong quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị Trung H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T trình bày:

Ngày 14/6/2020 ông Võ Thanh T2 là môi giới của bà T, ông L có dẫn ông B vào xem đất của bà T, ông L tại xã NPT, huyện MCB, tỉnh BT. Bà T, ông L có dẫn ông B đi xem đất và xem 03 B khoán (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trong đó 02 sổ do bà T và ông L đứng tên, 01 sổ do em bà T là Trần Thị N và Trần Văn U đứng tên. Bà T, ông L có giải thích cho ông B biết phần đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà T, ông L nhưng do bà N, ông U là anh em trong gia đình nên chưa làm thủ tục sang tên. Bà T, ông L đã sử dụng đất gần 10 năm trước khi bán đất ông, bà cũng đã hỏi ý kiến của bà N, ông U và họ đã đồng ý.

Sau khi được bà T, ông L giải thích thì ông B đồng ý mua nên diện tích tổng cộng là 5.655,3 m^2, giá bán là 2.544.000.000 đồng, ông B có xin bớt còn 2.500.000.000 đồng nhưng bà T, ông L không đồng ý chỉ bớt còn là 2.524.000.000 đồng. Bà T, ông L có nhờ ông T2 viết hợp đồng đặt cọc và đọc cho ông bà và ông B nghe. Sau khi nghe nội dung hợp đồng thì bà T, ông L thấy diện tích và số tiền đủ nên ông, bà đồng ý ký tên vào hợp đồng và có nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng. Thời gian 05 ngày sau khi ký tên hợp đồng đặt cọc thì ông B gọi cho con gái bà T, ông L nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sắp hết hạn nên kêu đi gia hạn thì bà T, ông L cũng đồng ý. Ngày 24/7/2020 ông B gọi điện thoại cho con gái của bà T, ông L nhờ chụp hình rõ số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng lúc này bà T, ông L cũng đồng ý. Ngày 28/7/2020 ông B gọi điện thoại cho con giá của bà T, ông L nói đất tranh chấp nên ông B không đồng ý mua nữa và yêu cầu bà T, ông L trả tiền cọc. Trước ngày 14/7/2020 con gái của bà T, ông L có nhắc ông B đến hạn thanh lý hợp đồng nhưng ông B vẫn không mua chỉ đề nghị trả tiền cọc.

Do gia đình bà T, ông L không vi phạm hợp đồng, đến hạn ký kết hợp đồng thì ông L, bà T vẫn đồng ý ký tên chuyển nhượng đất cho ông B, nếu trường hợp ký chuyển nhượng không đúng và không đủ diện tích thì bà T, ông L vi phạm hợp đồng; trong trường hợp này ông B là người từ chối ký hợp đồng, do đó bà T và ông L không có lỗi. Qua yêu cầu khởi kiện của ông B thì bà T, ông L không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc với lý do hợp đồng đặt cọc đã hết hiệu lực. Do bà T, ông L không có lỗi nên bà T, ông L không đồng ý trả lại tiền cọc và tiền lãi theo yêu cầu của ông B.

Đối với ông Võ Thanh T2 là người làm chứng trong hợp đồng thì hiện nay bà T, ông L không biết ông T2 ở đâu, làm gì; đối với địa chỉ của ông T2 trong hợp đồng đặt cọc thì hiện nay ông T2 không có ở địa chỉ này nên bà T, ông L không thể cung cấp thông tin về địa chỉ của ông T2 cho Tòa án được.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 227, khoản 2 Điều 244, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 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, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương B.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T phải liên đới trả cho ông Nguyễn Lương B số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự 2015.

Ông Nguyễn Lương B, ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T không yêu cầu trách nhiệm của ông Võ Thanh T2 nên không xem xét.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lương B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Lương B vắng mặt nên không có ý kiến.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông L, bà T nhận đặt cọc với mục đích chuyển nhượng đất cho ông B nhưng có một thửa đất không đứng tên là vi phạm cam kết chủ sở hữu hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn L kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý nội dung kháng cáo của ông L, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Nguyên đơn Nguyễn Lương B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2020 giữa ông Nguyễn Lương B với ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T. Đồng thời ông Nguyễn Lương B yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông B số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T phải tiếp tục trả lãi cho ông B từ ngày 14/7/2020 cho đến khi kết thúc vụ án với mức lãi suất là 1%/tháng với số tiền 21.000.000 đồng. Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông B yêu cầu hủy hợp đồng, người đại diện theo ủy quyền của ông L cho rằng hợp đồng đã không còn hiệu lực do 14/7/2020 đã hết thời hạn thực hiện.

[3] Xét thấy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/6/2020, phía ông B có đề nghị ông L, bà T cung cấp thông tin các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông qua Zalo (thông qua các tập tin Zalo nguyên đơn cung cấp được các bên thừa nhận) để ông có thông tin để tiến hành vay tiền ngân hàng. Đối với thửa đất số 07 đứng tên bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn U thực tế hiện ông L, bà T quản lý sử dụng 10 năm được chính quyền địa phương xác nhận, thửa đất số 07 này ở thời điểm hợp đồng đặt cọc sắp hết thời hạn sử dụng đất, phía bị đơn cho rằng ông B có biết và có yêu cầu bị đơn gia hạn, bị đơn đã gia hạn và thông báo Zalo cho ông B biết. Như vậy, ông B có biết thửa đất số 07 còn chưa sang tên ông L. Đến hạn ngày 14/07/2020 ông B cho rằng có đến gặp bị đơn để ký hợp đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, tại các thông tin Zalo qua lại giữa hai bên (BL 78-80) thể hiện phía bị đơn đề nghị nguyên đơn đến làm thủ tục trước ngày 14/07/2020 nhưng ông B trả lời là không đến vì đất có tranh chấp và nói sẽ kiện ra tòa nên lời trình bày ngày 14/07/2020 ông B có đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

[4] Mặc dù, thửa đất 07 vào lúc đặt cọc bị đơn chưa đứng tên thửa số 07, nhưng bị đơn đã quản lý, sử dụng đất 10 năm, cam kết tính hợp pháp của thửa đất. Thực tế, ông B chưa tiến hành ký kết hợp đồng để xem đất có ai tranh chấp không mà cho rằng đất tranh chấp là không có căn cứ. Phía bị đơn không có hành vi hay sự việc khách quan nào gây cản trở việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng 3 thửa đất nói trên, ông B không tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bị mất cọc. Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định phía bị đơn không vi phạm trong việc thực hiện cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn vi phạm không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải mất tiền đặt

cọc theo thỏa thuận.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền cọc 100.000.000 đồng.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn Lương B phải chịu án phí không giá ngạch.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông L, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 208/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 328, Điều 468 của 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, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị T phải liên đới trả cho ông Nguyễn Lương B số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)

2. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Lương B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.025.000 đồng (Ba triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006968 ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Lương B số tiền 2.725.000 đồng (Hai triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Chánh án TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Phận