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

Bản án số: 85/2019/DS-PT
Ngày 27-3-2019
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 Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Khánh

Ông Huỳnh Tuấn Khải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2018/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 219/54, đường D, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Ông Thân Văn Quốc T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Quốc H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (theo Giấy ủy quyền chứng thực số 1197, quyển số 01-2018-SCT/CK, ĐC ngày 28/5/2018 của Văn phòng Công chứng B). *(có mặt)*

- *Người kháng cáo*: Ông Thân Văn Quốc T, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 01/8/2018; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/10/2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 05/02/2018, ông T với ông Thân Văn Quốc T có ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 1, diện tích 9.658m^2, đất trồng cây hằng năm khác, tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Long An với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 150.000 đồng/m^2. Ông T đã nhận tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ông T phải làm thủ tục giao kết hợp đồng với ông T trong thời hạn 60 ngày, nhưng sau đó ông T không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T.

Trong thời hạn thỏa thuận 60 ngày ông T có gọi điện thoại và nhắn tin để yêu cầu ông T ký công chứng hợp đồng nhưng ông T không đồng ý nên ngày 10/4/2018 ông T có nộp đơn ra UBND xã T đề nghị tổ chức hòa giải với ông T, nhưng UBND xã mời ông T 03 lần thì ông T mới đến và không hợp tác hòa giải nên việc vi phạm thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông T; cho nên ông T phải trả lại tiền cọc đã nhận và phạt cọc theo thỏa thuận tổng cộng là 450.000.000 đồng.

Theo Đơn khởi kiện ngày 01/8/2018 thì ông T yêu cầu ông T có nghĩa vụ giao thửa đất số 151 cho ông T; nhưng tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/10/2018, ông T yêu cầu ông T trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 450.000.000 đồng, trong đó, tiền cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018.

Bị đơn ông Thân Văn Quốc T do ông Huỳnh Quốc H đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ông T có giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018 với ông Nguyễn Thanh T để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 1, diện tích 9.658m^2, đất trông cây hằng năm khác, tại ấp 1, xã T, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 643293 ngày 14/8/2014 do UBND huyện B cấp cho ông Thân Văn Quốc T với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 150.000 đồng/m^2; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Long An – Phòng Giao dịch Đ vào năm 2017. Ông T đã nhận tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ông T và ông T sẽ giao kết hợp đồng trong hạn 60 ngày. Sau khi nhận tiền đặt cọc từ ông T thì ông T có đưa cho ông Như Thanh C 30.000.000 đồng tiền công giới thiệu; nhưng sau thời hạn 60 ngày ông T không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng mặc dù ông T đã nhiều lần liên hệ với ông C bằng điện thoại để yêu cầu ông T ra công chứng nhưng không liên lạc được với ông C nên ông T vi phạm thời hạn giao kết hợp đồng theo hợp đồng đặt cọc.

Ông T khởi kiện yêu cầu ông T trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc là 450.000.000 đồng trong đó, tiền cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng thì ông T chỉ đồng ý trả tiền cọc cho ông T là 150.000.000 đồng, còn tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng thì ông T không đồng ý.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T rút yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 151 với ông T vì các bên chưa giao kết hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2018/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B áp dụng Điều 26, 35, 39 và các Điều 147, 217, 218, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T với bị đơn ông Thân Văn Quốc T.

Đình chỉ đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 1, diện tích 9.658m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây hằng năm khác, tại ấp 1, xã T, huyện B giữa ông Nguyễn Thanh T với ông Thân Văn Quốc T.

Buộc ông Thân Văn Quốc T phải trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng; tổng cộng là 450.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 14/11/2018, bị đơn ông Thân Văn Quốc T kháng cáo không đồng ý bị phạt cọc với số tiền 150 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thống nhất với các ý kiến đã trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Theo giấy đặt cọc thỏa thuận trong hạn 60 ngày hai bên ký hợp đồng công chứng, ông T xác định khi ký hợp đồng đặt cọc đất thế chấp ngân hàng, ông T cho rằng không biết đất có thế chấp. Tuy nhiên, nội dung tin nhắn qua lại giữa hai bên có cơ sở xác định ông T biết đất đang thế chấp khi ký hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa, ông T đồng ý mua với giá thỏa thuận trước đây 150.000đ/m^2 nhưng ông T chỉ đồng ý bán với giá 250.000đ/m^2. Nội dung tin nhắn thể hiện ông T đồng ý đưa ông T thêm 200 triệu đồng và 620 triệu đồng tiền phải trả ngân hàng để lấy giấy đỏ ra. Theo đó, ông T nói ông T hứa trả tiền ngân hàng để giải chấp nhưng không thực hiện là lỗi của ông T. Nhưng nội dung tin nhắn không rõ ràng, việc nhắn tin là sau 60 ngày kể từ ngày đặt cọc nên không có căn cứ xác định ông T là bên có nghĩa vụ giải chấp trong khi người vay tiền, thế chấp đất là ông T. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định ông T là bên vi phạm thỏa thuận đặt cọc, buộc ông T trả tiền cọc và bị phạt cọc là có căn cứ. Đề nghị y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Việc đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đang thế chấp ngân hàng thì thỏa thuận đặt cọc vẫn có hiệu lực vì đối tượng đặt cọc không phải là phần đất thế chấp nên Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018 là có hiệu lực pháp luật.

[2] Hợp đồng đặt cọc không ghi rõ trách nhiệm của ai lo thủ tục chuyển nhượng nhưng bên bán đứng quyền sử dụng thửa đất đang thế chấp ngân hàng, để giao kết được hợp đồng chuyển nhượng có công chứng thì trách nhiệm của bên bán là phải giải chấp thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong hạn thỏa thuận 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông T không giải chấp thửa đất 151 là vi phạm hợp đồng đặt cọc, có đủ cơ sở xác định ông T không có thiện chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 151. Tại tòa phúc thẩm, ông T đồng ý mua với giá thỏa thuận trước đây 150.000đ/m^2 còn ông T chỉ đồng ý bán với giá 250.000đ/m^2, điều này cho thấy ý chí của ông T là không muốn giao kết hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận. Cấp sơ thẩm xử buộc phạt cọc đối với bị đơn là có căn cứ, ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định ông T phải chịu án phí trên số tiền 450 triệu đồng là không đúng, ông T chỉ chịu án phí trên số tiền bị phạt cọc 300 triệu đồng, số tiền cọc 150 triệu đồng ông T không phải chịu án phí do ông T chấp nhận hoàn trả (khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội). Do vậy, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Văn Quốc T.

Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 148, 217, 218, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 1, diện tích 9.658m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây hằng năm khác, tại ấp 1, xã T, huyện B giữa ông Nguyễn Thanh T với ông Thân Văn Quốc T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

Buộc ông Thân Văn Quốc T phải trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) (Bao gồm tiền cọc 150.000.000đ, tiền phạt cọc 300.000.000đ).

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 trên 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Thân Văn Quốc T phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0006898 ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Thân Văn Quốc T phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 0007184 ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

5. 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc