TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 256/2023/DS-PT
Ngày: 16 - 8 - 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 CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân
Các Thẩm phán: Ông Trịnh Xuân Miễn
Ô Nguyễn Trọng Quế

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Vũ Phong là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 248/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 242/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Thanh L, sinh năm: 1954 (có mặt);
Bà Dương Kim S, sinh năm: 1958 (có mặt);
Cùng địa chỉ: Khóm 10, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Phạm Huy Đ – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn M, Chi nhánh Luật sư Phạm Huy Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Lương Trung N, sinh năm: 1986; địa chỉ: Ấp T T A, xã K H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (có mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Mai Thị A, sinh năm: 1960; địa chỉ: Ấp T T A, xã K H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Lương Trung N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn trình bày: Ngày 12/9/2022, ông Huỳnh Thanh L và bà Dương Kim S ký với ông Lương Trung N Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 19.440m^2 thuộc một phần thửa đất số 0083, 0085, tờ bản đồ

số 08, tọa lạc tại Ấp T T A, xã K H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, tiền đặt cọc đã giao nhận 500.000.000 đồng. Theo hợp đồng quy định, trong thời hạn 60 ngày ông N phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Liên, bà S. Ngày cuối cùng của thời hạn 60 ngày ông L, bà S có đến Ủy ban nhân dân xã Khánh Hải để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất và giao tiếp số tiền 700.000.000 đồng theo thỏa thuận nhưng không gặp ông N. Sau đó, ông N không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, không trả lại tiền cọc. Ông L, bà S khởi kiện yêu cầu ông Lương Trung N trả lại 500.000.000 đồng tiền đặt và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông N.

Theo bị đơn trình bày: Ông Lương Trung N thừa nhận ngày 12/9/2022 có ký hợp đồng và nhận 500.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông L, bà S trình bày. Trong thời hạn nhận cọc, ông N có đến cơ quan chuyên môn hỏi làm thủ tục tách sổ nhưng do đất đang tranh chấp với ông Mai Văn Lập (không thuộc phần đất định chuyển nhượng) cùng chung giấy chừng nhận quyền sử dụng nên chưa tách quyền sử dụng được. Sau đó, ông N có gặp bà S yêu cầu đưa thêm 700.000.000 đồng ông giao đất cho bà S, khi làm giấy xong nhận tiếp 300.000.000 đồng nhưng bà S không đồng ý. Ông N yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông L, bà S. Nếu ông L, bà S không nhận chuyển nhượng đất, ông N sẽ chuyển nhượng cho người khác để trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và chịu phát sinh lãi theo mức lãi suất nhà nước quy định, không đồng ý trả 500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Mai Thị A (mẹ ông N) thống nhất lời trình bày của ông N. Bà A yêu cầu ông L, bà Sang tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/9/2022. Nếu không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất bà và con sẽ chuyển nhượng đất cho người khác để trả cho ông L, bà S số tiền cọc 500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T, quyết định: Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh L và bà Dương Kim S. Buộc ông Lương Trung N có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Thanh L và bà Dương Kim S số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án; án phí; quyền nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22 tháng 05 năm 2023, ông Lương Trung N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn và luật sư tranh luận: Do ông N bội tín, vi phạm hợp đồng, không thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả lại tiền, nên không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất. Đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn tranh luận: Có yêu cầu nguyên đơn cùng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng nhưng phía nguyên đơn không đồng ý. Đề nghị được tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc trả lại tiền cọc cho nguyên đơn và chịu lãi phát sinh, không đồng ý phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tranh luận: Hiện tại hoàn cảnh rất khó khăn, không có tiền để trả cho nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm số: 149/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T theo hướng, không buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc.

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, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 12/9/2022, ông Huỳnh Thanh L, bà Dương Kim S ký hợp đồng đặt cọc 500.000.000 đồng cho ông Lương Trung N để chuyển nhượng 19.440 m^2 đất, của một phần thửa số 0083, 0085, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại Ấp T T A, xã K H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Hết thời hạn 60 ngày theo hợp đồng ông N không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông L, bà S yêu cầu ông N trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng. Ông N xác định việc không làm được giấy là do đi hỏi cơ quan chuyên môn trả lời đất có tranh chấp chờ Tòa án giải quyết mới tách sổ được. Ông N có kêu ông L, bà S cùng đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và đưa tiếp cho ông 700.000.000 đồng ông sẽ giao đất trước và tiếp tục làm giấy sau nhưng bà S không đồng ý. Ông N đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất, nếu ông L, bà S không nhận chuyển nhượng, ông đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý phạt cọc.

[2] Xét tại các Điều 2, 3 4 của hợp đồng đặt cọc ghi rõ thời hạn 60 ngày ông N phải làm thủ pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà S. Khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng ông L, Sáng sẽ giao cho ông N 700.000.000 đồng. Sau 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng ông N sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L, bà S sẽ trả đủ số tiền còn lại 300.000.000

đồng. Trường hợp ông N từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt 01 lần tiền cọc. Như vậy, mục đích đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Đến ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc, giữa ông L, bà S với ông N không thống nhất được việc tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lý do, ông L, bà S cho rằng ông N không có mặt tại UBND xã để thực hiện đúng cam kết làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ông N cho rằng có hỏi cơ quan chuyên môn trả lời đất đang có tranh chấp chưa được tách sổ. Ông N có gặp và yêu cầu ông L, bà S đưa giấy tờ tùy thân và 700.000.000 đồng để cùng đến Văn phòng công chứng Sông Đốc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía ông L, bà S không đồng ý.

[4] Xét việc các bên không thống nhất được với nhau để tiến tới ký kết hợp đồng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên nhân chính là do có thông tin đất của ông N đang có tranh chấp với ông Mai Văn Lập (không nằm trong diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng) nên chưa làm giấy tách quyền sử dụng được. Ông N có báo cho ông L, bà S biết chờ khi có kết quả giải quyết của Tòa án sẽ thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Yêu cầu ông L, bà S thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và giao tiếp 700.000.000 đồng để nhận đất, khi làm giấy quyền sử dụng đất xong sẽ nhận đủ tiền nhưng không được ông L, bà S đồng ý. Như vậy, việc các bên không tiếp tục tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L, bà S theo đúng thỏa thuận là do có yếu tố khách quan về thủ tục làm quyền sử dụng phía cơ quan nhà nước là chính chứ không phải do ông N bội tín không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thực hiện thủ tục chuyển quyền. Án sơ thẩm xử buộc ông N buộc trả lại tiền đặt cọc là đúng nhưng buộc chịu tiền phạt cọc là chưa đúng. Cần chấp nhận kháng cáo của ông Lương Trung N sửa bản án sơ thẩm số: 149/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T theo hướng không phạt cọc đối với ông N như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

[5] Xét về phía ông N có một phần lỗi đất đang có tranh chấp, mặc dù không thuộc diện tích thỏa thuận chuyển nhượng nhưng nằm cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đất chuyển nhượng lại ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L, bà S dẫn đến gặp khó khăn, cản trở trọng việc làm thủ tục tách quyền sử dụng. Tuy nhiên, ông N đã chủ động thỏa thuận chấp nhận giao đất trước, làm giấy sau nhưng không được phía ông L, bà S đồng ý. Phía ông L, bà S cũng có phần lỗi không tìm hiểu trước về tình trạng đất dự định chuyển nhượng, khi biết thông tin trở ngại chậm thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng thì chủ động không tiến tới thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và từ chối không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông N đã nhận và sử dụng tiền cọc 500.000.000 đồng trong thời gian dài không chuyển nhượng được đất, không trả lại cho ông L, bà S là đã có hưởng lợi từ tiền cọc. Ông L, bà S đã giao tiền cọc không nhận chuyển nhượng được đất là có bị ảnh hưởng về quyền lợi do ông N nhận, sử dụng tiền cọc không trả lại. Ông N tự nguyện trả lãi suất đối với số tiền cọc đã nhận theo mức lãi Nhà nước

quy định trong thời gian không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, cần buộc ông N chịu lãi 10%/năm x 500.000.000 đồng x thời gian 08 tháng (từ ngày 12/9/2022 đến 17/5/2023) = 33.333.000 đồng là đảm bảo được quyền, lợi ích của các bên.

[6] Do chấp nhận kháng cáo nên ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm ông N phải chịu trên số tiền buộc trả cho nguyên đơn {(400.000.000đ x 5% = 20.000.000đ) + (133.333.000đ x 4% = 5.333.000đ) = 25.333.000đ} Đối với số tiền phạt cọc không được chấp nhận, ông L, bà S là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Lương Trung N; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

2. Căn cứ các Điều 167, 188 của Luật đất đai; các Điều 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự; Án lệ số: 25/2018/AL ngày 06 tháng 11 năm 2018;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh L và bà Dương Kim S. Buộc ông Lương Trung N có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Thanh L và bà Dương Kim S số tiền đặt cọc và tiền lãi là 533.330.000 đồng (Năm trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lương Trung N phải chịu 25.333.000 đồng; ông Huỳnh Thanh L và bà Dương Kim S được miễn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Trung N không phải chịu, ngày 22/5/2023, ông N dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0006776 ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T V T, được chuyển thu 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

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

(đã ký)

Trần Trọng Nhân