TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 339/2023/DS-PT
Ngày: 03.8.2023
V/v "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – 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

Vào ngày 03 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 160/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2023/QĐPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Hoàng A, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt) – Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2022.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1952. (vắng mặt)

2.2. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1954. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số D, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: ông Lê Khả Đ1, sinh năm 1958. Địa chỉ: số B dãy B, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt) – Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2023.

3. Người kháng cáo: ông Mai Hoàng A là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Hoàng A trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 09/04/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc nhằm để nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn có diện tích 249,2m^2 đối với phần đất trong số tổng diện tích 741,2m^2; thửa số 1209, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại đường N, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng phần đất 4.236.400.000 đồng (Bốn tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng), nguyên đơn giao cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cùng ngày ký cọc và hai bên thỏa thuận trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì nguyên đơn sẽ giao số tiền còn lại 4.036.400.000 đồng (Bốn tỷ, không trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng) cho bị đơn.

Đến ngày 04/05/2022, nguyên đơn có hẹn phía bị đơn ra Văn phòng công chứng Ngô Hồng T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên có ra Văn phòng công chứng nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng được vì ông G và bà Đ từ chối việc ký chuyển nhượng.

Trong quá trình ký hợp đồng đặt cọc đến thời hạn phải ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng nhưng phía bị đơn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn có gửi văn bản yêu cầu bị đơn thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng phía bị đơn không phản hồi.

Nay thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Trương Thị Đ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) bao gồm tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2022.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông G, bà Đ có ý kiến như sau: Vào ngày 09/04/2022, vợ chồng bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Mai Hoàng A nhằm mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 249,2m^2 đối với phần đất trong số tổng diện tích 741.2m^2; thửa số 1209, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại đường N, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông Mai Hoàng A với giá chuyển nhượng phần đất 4.236.400.000 đồng (Bốn tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng). nguyên đơn giao trước cho vợ chồng bà số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền cọc và hai bên thỏa thuận trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì

nguyên đơn sẽ giao số tiền còn lại 4.036.400.000 đồng (Bốn tỷ, không trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng) cho vợ chồng bà. Sau 25 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên có ra Văn phòng công chứng Ngô Hồng T để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được vì giấy chứng nhận quyền dụng sử đất bản chính đối với phần đất nói trên thì vợ chồng ông, bà đang thế chấp ở ngân hàng.

Thời điểm trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía vợ chồng bà có nói với ông Mai Hoàng A là phần đất nói trên vợ chồng bà đang thế chấp tại ngân hàng nhưng ông Hoàng A cũng đồng ý mua. Khi đó, ông Mai Hoàng A cũng đồng ý bỏ tiền ra để trả nợ ngân hàng và để ngân hàng giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó làm thủ tục chuyển nhượng sang tên phần đất nói trên cho nguyên đơn. Ngoài ra, thời điểm đó phần đất mà hai bên ký thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì không đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật nên không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng được. Hiện nay, phần đất này vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn có yêu cầu bàn giao mặt bằng để thực hiện việc đo vẽ và làm thủ tục tách thửa, nên gia đình bà đã tháo dỡ tài sản trên đất để giao đất cho ông Hoàng A nhưng vẫn không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Nay đối với việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và trả tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thì không đồng ý. Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không đồng ý thì phải chịu mất cọc.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hoàng A.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2022 giữa ông Mai Hoàng A và ông Nguyễn Văn G, bà Trương Thị Đ vô hiệu. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Trương Thị Đ trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho nguyên đơn ông Mai Hoàng A.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hoàng A về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Trương Thị Đ phải bồi thường tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

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

*Ngày 23 tháng 3 năm 2023, nguyên đơn ông Hoàng A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Đ phải trả 1.000.000.000 tỷ đồng là tiền phạt cọc cho ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, tuy nhiên có giảm cho bị đơn 01 lần tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, chỉ yêu cầu 800.000.000 đồng vì bị đơn có lỗi không giải chấp giấy đất để công chứng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

- Đại diện bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đồng ý bản án sơ thẩm. Bởi ngày ký công chứng nguyên đơn không chịu đưa tiền như đã thỏa thuận nên bị đơn không lấy giấy đất ra được và do diện tích tối thiểu không đủ tách thửa nên không thể công chứng. không phải lỗi của bị đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, phía nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận cọc, nguyên đơn giao cho bị đơn 200.000.000 đồng tiền cọc, khi thỏa thuận cọc thì giấy đất đang thế chấp, bị đơn có cam kết sẽ giải chấp giấy đất trong vòng 25 ngày để ký chuyển nhượng, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là số tiền, không phải thửa đất nên hợp đồng không bị vô hiệu, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ giải chấp giấy đất là có lỗi, không có thỏa thuận việc nguyên đơn giao tiền cho bị đơn để giải chấp giấy đất rồi mới ký, nguyên đơn không thừa nhận, do đó, bị đơn phải chịu phạt cọc, nguyên đơn tự nguyện giảm 01 lần cọc cho bị đơn nên ghi nhận, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 800.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt các đương sự: nguyên đơn ông Hoàng A, bị đơn ông G và bà Đ vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng A về việc phạt cọc:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: ngày 09/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc đặt cọc để nguyên đơn nhận chuyển nhượng một phần đất của bị đơn tại thửa 1209 với diện tích 249,2m^2, loại đất CLN cùng ngày phía nguyên đơn đã giao tiền cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng, hẹn 25 ngày sau các bên sẽ đến Văn phòng Công chứng để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhưng đến ngày ký hợp đồng thì các bên có đến Văn phòng Công chứng nhưng không thực hiện được việc công chứng. Phía nguyên đơn cho rằng khi ký cọc các bên thỏa thuận giấy đất bị đơn đang thế chấp ngân hàng nhưng đến ngày ký công chứng thì bị đơn phải có nghĩa vụ lấy giấy ra để ký, nhưng đến ngày công chứng tức ngày 04/5/2022 thì quyền sử dụng đất của bị đơn vẫn đang thế chấp cho Ngân hàng nên không thực hiện được. Xét lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ bởi khi ký đặt cọc giữa các bên có thỏa thuận tại khoản 3 Điều 1 rằng: bị đơn có nghĩa vụ giải chấp quyền sử dụng đất để ký chuyển nhượng, nếu thực hiện không đúng sẽ phải chịu phạt cọc. Phía bị đơn cho rằng đến ngày ký công chứng thì giấy đất vẫn còn đang thế chấp ngân hàng vì nguyên đơn không đưa tiền cho bị đơn để giải chấp rồi mới ký và việc chuyển nhượng dưới hạn mức nên không ký được. Như tại khoản 3 Điều 1, khi ký đặt cọc các bên đã biết tình trạng quyền sử dụng đất đang thế chấp và bị đơn có nghĩa vụ giải chấp để ký chuyển nhượng nhưng đến ngày ký bị đơn vẫn chưa giải chấp nên xác định là lỗi của bị đơn. Đối với việc bị đơn còn cho rằng Văn phòng từ chối công chứng nhưng không có chứng cứ chứng minh, mặt khác, ngày ký chuyển nhượng bị đơn chưa giải chấp quyền sử dụng đất thì Văn phòng Công chứng không thể công chứng việc chuyển nhượng, bị đơn cũng không có chứng cứ nào thể hiện việc thỏa thuận: đến ngày công chứng nguyên đơn đưa tiền cho bị đơn đi giải chấp rồi mới ký, nguyên đơn không thừa nhận nên bị đơn phải thực hiện đúng theo nghĩa vụ của mình trong hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký và phía bị đơn còn cho rằng do đất dưới hạn mức nên không công chứng được, thấy rằng, ngày 13/4/2022, các bên có thỏa thuận bên bị đơn sẽ tách 40m^2 cho nguyên đơn để làm thủ tục tách giấy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ thì diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất cây lâu năm 150m^2, trong khi diện tích các bên thỏa thuận 249,2m^2, ngoài ra các bên có thỏa thuận sẽ chuyển nhượng có 40m^2 loại đất ở, đối chiếu Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất có hiệu lực ngày 15/6/2022 thay thế QĐ 05 năm 2017 thì tại khoản 1 Điều 8 quy định điều kiện tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng thì phải tuân theo quy định, cụ thể: đối với đất ở tối thiểu 40m^2, đất

cây lâu năm tối thiểu 150m^2, do đó, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên có hai loại đất tổng cộng 249,2m^2, trong đó có 40m^2 thổ cư là phù hợp với Quyết định 16 hiện nay đang có hiệu lực thi hành. Vì vậy, phía bị đơn cho rằng diện tích tối thiểu không đảm bảo tách thửa là không đúng quy định nêu trên.

[2.2] Phía bị đơn còn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do việc thỏa thuận cọc khi đó đất đang là tài sản đảm bảo để vay tiền, thấy rằng: giữa các bên chỉ ký việc cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy đối tượng của hợp đồng đặt cọc là một khoản tiền, không phải đặt cọc bằng quyền sử dụng đất đang bị thế chấp, thời điểm ký các bên có năng lực hành vi dân sự và biết đất đang thế chấp có thỏa thuận sẽ giải chấp ra mới ký chuyển nhượng, bị đơn cam kết sẽ giải chấp. Nếu như khi ký hợp đồng chuyển nhượng mà đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng thì hợp đồng chuyển nhượng mới bị vô hiệu. Do đó, bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ. Hiện nay quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng, vì vậy, hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên phải bị hủy.

[2.3] Phía nguyên đơn vẫn mong muốn thực hiện hợp đồng nên đến ngày công chứng đã chuẩn bị một khoản tiền 4.100.000.000 đồng (thể hiện trong tài khoản của nguyên đơn tại Ngân hàng V, bút lục A) để trả cho bị đơn số tiền còn lại theo như thỏa thuận ngay sau khi ký nhưng việc ký không thực hiện được và như trên nhận định rõ ràng là lỗi của bị đơn nên yêu cầu của nguyên đơn phạt cọc là có cơ sở chấp nhận. Theo như thỏa thuận nếu như bên nào có lỗi làm cho việc chuyển nhượng không được thực hiện thì phải bồi thường gấp 05 lần số tiền cọc và thỏa thuận của các đương sự phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện giảm 01 lần cọc cho bị đơn là 200.000.000 đồng, chỉ yêu cầu 800.000.000 đồng nên chấp nhận. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những nhận định nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn nên sửa một phần bản án trên về phạt cọc.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: bị đơn phải chịu trên số tiền trả cho nguyên đơn nhưng do là người cao tuổi nên được miễn.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

-Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Hoàng A.

-Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hoàng A.

1.1 Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2022 được ký giữa ông Mai Hoàng A và ông Nguyễn Văn G, bà Trương Thị Đ. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Trương Thị Đ trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho nguyên đơn ông Mai Hoàng A. Trong đó, tiền cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc 800.000.000 đồng.

1.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí

2.1 Sơ thẩm:

-Bị đơn được miễn.

-Nguyên đơn được nhận lại 24.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0008667 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

2.2. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0003046 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

- Tòa án nhân dân quận Cái Răng;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh