

Bản án số: 21/2024/DS-PT
Ngày 23-02-2024
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Đức Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Anh Ứng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Diễm My là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Mừng – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 15-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023; các quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2024/QĐ-PT ngày 11-01-2024 và số: 11/2024/QĐ-PT ngày 24-01-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quốc T; địa chỉ: Thôn K, xã K, huyện R, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H; địa chỉ: Đường A, tổ B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 06-7-2023) - Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị M; địa chỉ: Bon R, xã Q, huyện G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị N; địa chỉ: Thôn K, xã K, huyện R, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Quốc H - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27-02-2022 ông Trần Quốc T và bà Võ Thị M thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10 và 03 ha đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), giá chuyển

nhượng là 2.250.000.000 đồng/01 ha; thời hạn đặt cọc là 60 (từ ngày tính 27-02-2022 đến ngày 27-4-2022); bên chuyển nhượng có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục giấy tờ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng; bên đặt cọc được nhận bàn giao đất trên thực địa nhưng thực tế chưa nhận. Khi đến hạn ông T không thấy bà M thông báo việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên đã nhiều lần yêu cầu giải quyết, đồng thời đưa ra nhiều phương án để thỏa thuận nhưng không được. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà M trả lại số tiền 500.000.000 đồng.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị M trình bày:

Bà M thừa nhận nội dung ông T đã trình bày như trên. Tuy nhiên ban đầu thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, song cho rằng việc làm GCNQSDĐ không thể xác định được thời điểm làm xong, do đó ông T có viết thêm dòng chữ “*khi nào bên A làm xong giấy tờ thủ tục đầy đủ báo cho bên B trước 10 ngày bên B phải thanh toán số tiền còn lại*” có nghĩa là các bên thỏa thuận lại thời hạn đặt cọc. Sau khi ký kết hợp đồng cọc bà M đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ, nhưng do giữa diện tích đất có con đường nên cơ quan nhà nước yêu cầu điều chỉnh lại nên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng. Ngoài ra, tại điều 4 hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận ông T có quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng, bà M đã chỉ ranh và bàn giao đất trên thực địa cho ông T (việc bàn giao không lập văn bản). Đến cuối năm 2022, ông T có đến nói là không nhận chuyển nhượng nữa nên đất do bà M quản lý và canh tác. Hiện nay bà M đã thực hiện gần xong thủ tục về việc cấp GCNQSDĐ, do đó yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng.

3. Những người làm chứng trình bày:

3.1. Anh Nguyễn Hoàng L (em rể của bà M): Thời hạn thỏa thuận đặt cọc là 60 ngày, sau đó thỏa thuận lại khi nào làm xong GCNQSDĐ thì phải báo trước cho ông T 10 ngày để chuẩn bị tiền.

3.2. Anh Nguyễn Như H: Trong hợp đồng viết rõ thời hạn đặt cọc là 60 ngày, bà M có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10 và 03 ha đất chưa có GCNQSDĐ. Đối với nội dung viết thêm “*Khi nào bên A làm xong giấy tờ thủ tục đầy đủ báo cho bên B trước 10 ngày, bên B phải thanh toán số tiền còn lại*” là chữ viết của anh H và chỉ có ý nghĩa: Trong thời gian đặt cọc bà M có trách nhiệm thực hiện xong các thủ tục về quyền sử dụng đất, phải báo trước 10 ngày để ông T thanh toán số tiền còn lại, không phải nội dung thỏa thuận lại về thời hạn đặt cọc.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 15-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 424 và 427 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-02-2022 giữa ông Trần Quốc T và bà Võ Thị M. Buộc bà Võ Thị M hoàn trả cho ông Trần Quốc T, bà Phan Thị N số tiền 500.000.000. Ngoài ra, Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 02-10-2023, bị đơn bà Võ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà M giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Tại giai đoạn xét xử bà có ý kiến nếu ông T yêu cầu trả tiền, khi nào chuyển nhượng được đất bà sẽ trả; thực tế từ khi ký hợp đồng đặt cọc bà là người quản lý đất và hưởng hoa lợi; đồng thời tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc GCNQSDĐ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10 đang thế chấp tại Ngân hàng thông tin này bà không cung cấp cho ông T biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: 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. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 15-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về đơn kháng cáo: Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa mở ngày 15-9-2023, ngày 03-10-2023 nhận được bản án sơ thẩm và đến ngày 04-10-2023 kháng cáo là trong thời hạn theo quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn là hợp lệ, cần được xem xét, giải quyết.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông thuộc trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông thụ lý, giải quyết.

[3]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

[3.1]. Các đương sự thừa nhận đã giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 27-02-2022. Song, bà M không đồng ý thời hạn đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 27-02-2022 và cho rằng hợp đồng đặt cọc không có thời hạn (đã thỏa thuận lại bằng lời nói) và được ghi cụ thể “...*khi nào bên A làm xong giấy tờ thủ tục đầy đủ báo cho bên B trước 10 ngày, bên B phải thanh toán số tiền còn lại*”:

[3.1.1]. Tuy nhiên, bà M không cung cấp được các chứng cứ về việc thỏa thuận lại (không có thời hạn). Mặt khác, tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng đặt cọc có thời hạn, do đó nội dung bà M trình bày không được pháp luật thừa nhận, Hội đồng xét xử nhận định nội dung: “*khi nào bên A làm xong giấy tờ thủ tục đầy đủ báo cho bên B trước 10 ngày, bên B phải thanh toán số tiền còn lại*” là thỏa thuận của các bên về việc thông báo trước thời gian để ông T chuẩn bị số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

[3.1.2]. Kết quả xác minh ngày 18-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông (bút lục số 31) ghi nhận: Từ ngày 01-01-2022 đến ngày 18-8-2023 bà

M chỉ làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, ngoài ra không thực hiện các thủ tục khác liên quan đến quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ngày 21-6-2023 (bút lục số 26); Biên bản đối chất ngày 21-7-2023 (bút lục số 29) của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong bà M cam kết sẽ cung cấp chứng cứ về việc đã đăng ký thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ trong thời hạn 15 nhưng không cung cấp được và tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc: thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10 đang thế chấp tại ngân hàng nhưng không cung cấp thông tin cho ông T và đến ngày 26-7-2023 mới nộp thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với thửa đất này (bút lục số 35). Bên cạnh đó, bà M cũng không cung cấp được chứng cứ về việc trong thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc do có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan.

[3.2]. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để kết luận lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà M thuộc về bà M. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 15-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

2. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-02-2022 giữa ông Trần Quốc T và bà Võ Thị M. Buộc bà Võ Thị M trả lại cho ông Trần Quốc T, bà Phan Thị N 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

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, 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 theo quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

3.1. Buộc bà Võ Thị M phải chịu 24.300.000đ (Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm và trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0001860 ngày 11-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Trả lại cho ông Trần Quốc T 12.300.000đ (Mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0004495 ngày 12 tháng 6 năm 2023 và biên lai số 0005295 ngày 02 tháng 08 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, TDS, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lương Đức Dương