

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 182/2023/DS-PT
Ngày: 29-5-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Trần Tấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trần L, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Lê Hoài P, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp Ông H, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Tấn L1 - Bị đơn.

(Ông P và ông L1 có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17-8-2022, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Trần L do ông Lê Hoài P đại diện trình bày:

Vào ngày 15-4-2022, ông L và ông Nguyễn Tấn L1 có xác lập hợp đồng đặt cọc (viết tay, không công chứng chứng thực) đối với các thửa đất 260, 261, 41, 42, tổng diện tích 36.777m² đất, thuộc tờ bản đồ số 1 và số 2, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã Thủy Tây, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An hiện do bà Huỳnh Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên hiện bà S đã chết nên các thửa đất này do ông L1 thừa kế, quản lý và đang sử dụng. Hai bên thỏa thuận tổng giá trị chuyển nhượng là 3.042.000.000 đồng, phía ông L đã đặt cọc cho ông L1 số tiền 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 15-5-2022 hai bên thỏa thuận bằng lời nói sẽ ra Văn phòng công chứng Lê Văn V làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trước ngày 15-5-2022, phía ông L1 gọi điện thoại thông báo cho ông L nói do giấy tờ chưa làm thủ tục sang tên từ bà S cho ông L1 được nên ông L1 nói ông L ngày 15-5-2022 không ra Văn phòng công chứng và hẹn đến ngày 19-6-2022, hai bên gặp mặt tại quán cà phê ngay khách sạn Phụng Hoàng nói chuyện, ông L1 viết tay nội dung “*vì giấy tờ bên bán đất chưa xong hẹn đến ngày 15-8-2022 giấy tờ xong hai bên ra công chứng chống tiền đủ*”, phía ông L đồng ý và tạo điều kiện cho ông L1 tiến hành hoàn tất các thủ tục giấy tờ. Đến ngày 15-8-2022, ông L và ông L1 cùng có mặt tại Văn phòng công chứng Lê Văn V nhưng ông L1 cũng chưa thực hiện xong các thủ tục giấy tờ sang tên từ bà S qua tên ông L1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S (vợ ông L1) hiện còn thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Thanh Hóa, ông L có hỏi tại sao tới thời điểm này giấy tờ đất chưa xong thì ông L1 nói do giấy đỏ còn ở trong ngân hàng, không có tiền lấy giấy nên chưa thể thực hiện thủ tục sang tên từ tên bà S qua tên ông L1, Do đó, không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L.

Ngày 10-7-2022, tại nhà ông L1, ông L1 có viết tay với nội dung “*trả lại số tiền đã đặt cọc mua bán đất của ông Nguyễn Trần L tới ngày 30/7/2022*”. Tuy nhiên, ông L1 vẫn chưa trả số tiền này cho ông L. Nay ông L yêu cầu ông L1 trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 15-5-2022 đến ngày giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/tháng.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn L1 trình bày:

Ông L1 thống nhất toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc, thời gian, địa điểm như trình bày của ông L. Trước đây ông L1 có yêu cầu ông L phải đưa thêm 2.000.000.000 đồng để ông L1 lấy giấy trong ngân hàng ra rồi thực hiện thủ tục sang tên từ vợ ông L1 qua ông L1, chứ ông L1 không có tiền trả ngân hàng để lấy giấy nhưng ông L không giao tiền cho ông L1. Do ông L1 không vi phạm hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý trả 200.000.000 đồng tiền cọc và tiền lãi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 328, 422 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trần L đối với ông Nguyễn Tấn L1.

Buộc ông Nguyễn Tấn L1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trần L số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), phát sinh từ hợp đồng đặt cọc.

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

Ngày 12-01-2023, bị đơn ông Nguyễn Tấn L1 kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bản án sơ thẩm xét xử không có Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của ông L1 trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc ngày 15-4-2022, ông L và ông L1 thỏa thuận đến 15-5-2022 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến hạn ông L1 chưa sang tên từ bà S sang ông L1 để làm thủ tục chuyển nhượng và ông L1 tiếp tục thỏa thuận đến ngày 15-8-2022 sẽ hoàn tất nhưng vẫn không thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thế chấp tại ngân hàng. Do đó, ngày 10-7-2022 ông L1 thỏa thuận đồng ý trả lại tiền nhận cọc cho ông L. Ông L1 cho rằng do ông L không giao cho ông số tiền 2.000.000.000 đồng trả ngân hàng nên không làm thủ tục được. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận việc ông L phải đưa thêm cho ông L1 số tiền 2.000.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L1 phải trả cho ông L 180.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L chỉ yêu cầu ông L1 trả lại tiền cọc 170.000.000 đồng nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông L1, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn L1 được làm đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ông Nguyễn Trần L và ông Nguyễn Tấn L1 khai thống nhất: ngày 15-4-2022 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc: ông L1 chuyển nhượng cho ông L các thửa đất số 260, 261, tờ bản đồ số 1; thửa đất số 41, 42, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã Thủy Tây, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An với tổng diện tích đất là 36.777m², giá chuyển nhượng 3.042.000.000 đồng, số tiền cọc ông L1 đã nhận là 200.000.000 đồng;

[3] Hai bên thỏa thuận đến ngày 15-5-2022 sẽ ra Văn phòng công chứng Lê Văn V làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trước ngày 15-5-2022, phía ông L1 gọi điện thoại thông báo cho ông L nói do giấy tờ chưa làm thủ tục sang tên từ bà S cho ông L1 được nên ông L1 hẹn đến ngày 15-8-2022 sẽ làm xong thủ tục để hai bên ra công chứng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thế chấp tại ngân hàng nên ngày 10-7-2022 ông L1 thỏa thuận đồng ý trả lại tiền nhận cọc cho ông L vào ngày 30-7-2022, nếu chưa có sẽ gia hạn thêm ngày trả cọc. Ông L1 thừa nhận chữ ký tên trong giấy hẹn trả cọc ngày 10-7-2022 là do ông L1 ký tên và viết họ tên, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 15-4-2022, ông L1 đồng ý chuyển nhượng cho ông L các thửa đất số 260, 261, 41 và thửa số 42 hiện do bà Huỳnh Thị S (vợ của ông L1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S chết ngày 24-02-2021, ông L1 ký hợp đồng đặt cọc đồng ý chuyển nhượng cho ông L các thửa đất trên mà không có ý kiến của những người thừa kế của bà S là trái với quy định của pháp luật nên vô hiệu từ thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30-12-2022, người đại diện theo ủy quyền của ông L xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông L1 phải trả lại số tiền cọc là 180.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận. Ông L1 cũng đồng ý trả cho ông L số tiền cọc 180.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Tấn L1 phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Trần L số tiền cọc 180.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông L do ông P đại diện chỉ yêu cầu ông L1 trả lại cho ông L số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận, chấp nhận một phần kháng cáo của ông L1, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông L1 có trách nhiệm trả cho ông L số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng.

[7] Trong vụ án này là giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm không có tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa sơ thẩm là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng

Dân sự. Ông L1 kháng cáo Bản án sơ thẩm xét xử không có Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo ông L1 là có căn cứ.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L1 là người cao tuổi và có đề nghị được miễn án phí nên được miễn. Ông L không phải chịu án phí.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông L1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L1;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa;

Áp dụng các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 328, 422 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trần L đối với ông Nguyễn Tấn L1.

Buộc ông Nguyễn Tấn L1 phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Trần L số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn L1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trần L số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí mà ông L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011085 ngày 04 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thạnh Hóa.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tấn L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thạnh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu

