TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1265/2023/DS-PT
Ngày: 28/12/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

*Các Thẩm phán:*Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Bà Trần Thị Kim Quy

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 28 tháng 12 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 416/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4897/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15366/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Anh M, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A đường H, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Thái K, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A đường H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Số F Đường số E, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Bùi Công Phú H, sinh năm 1996; địa chỉ: Thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên lạc: Số B đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Thái K – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải nguyên đơn ông Hoàng Anh M trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà ở ổn định nên ngày 19/12/2020, thông qua người giới thiệu ông đến gặp ông K là người cần bán gấp căn nhà số F khu phố G, phường B, quận B, Thành phố H, số thửa 31 (82), tờ bản đồ số 82 SĐN (18-TL02). Ông có trao đổi với ông K là nhà phải có pháp lý rõ ràng, không quy hoạch, không tranh chấp và được Nhà nước ông nhận đất thổ cư. Ông được ông K cho xem toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà ngoại trừ bản chính sổ hồng vì ông K nói sổ hồng đang thế chấp ngân hàng. Ngày hôm đó là thứ bảy cơ quan địa chính không làm việc nên ông không kiểm tra được giấy tờ pháp lý của căn nhà, ông có đưa cho ông K 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng để làm tin và thỏa thuận sáng thứ hai ông lên quận kiểm tra thông tin, nếu giấy tờ căn nhà hợp lệ và thuộc khu vực đất thổ cư thì ông sẽ mua còn không thì ông K phải trả lại cho ông số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Sáng thứ hai, ông đến địa chính kiểm tra thì được biết toàn bộ căn nhà thuộc khu quy hoạch, ông báo ông K biết và xin trả lại số tiền nhưng ông K không trả mà còn đe dọa ông. Ông K cũng biết căn nhà thuộc khu quy hoạch nhưng đã giấu thông tin và soạn ra giấy nhận cọc để tạo niềm tin nhằm chiếm đoạt số tiền của ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận cọc ngày 19/12/2020 và buộc ông K phải trả lại cho ông số tiền theo giấy nhận cọc đã ký.

Bị đơn do bà Bùi Công Phú H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 19/12/2020, ông M có tìm gặp ông K để ngỏ ý mua thửa đất số 31, tờ bản đồ số 82 SĐN, diện tích 44 m^2 tại địa chỉ số F khu phố G, phường B, quận B, Thành phố H. Hai bên đồng ý ký giấy nhận cọc với nội dung ông M đặt cọc cho ông K số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng để chuyển nhượng thửa đất trên với giá là 2.950.000.000 đồng, đến ngày 05/01/2021 ông M không trả đủ số tiền còn lại thì ông M sẽ mất cọc. Đến ngày hẹn, ông M không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên với lý do đất nằm trong khu quy hoạch. Tuy thửa đất nằm trong quy hoạch nhưng không bị cấm chuyển nhượng, không vi phạm quy định trong giấy nhận cọc nên việc ông M không tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên là hoàn toàn do ý chí cá nhân của ông M nên phải chịu mất cọc, ông K không có lỗi nên không phải trả lại số tiền cọc cho ông M. Sau khi ông M bỏ cọc thì ông K đã tìm được người mua khác và đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên vào ngày 10/8/2022, việc này chứng tỏ thửa đất trên không bị cấm giao dịch vẫn chuyển nhượng cho người khác theo đúng quy định của pháp luật, yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh M.

Hủy Giấy nhận cọc ngày 19/12/2020 được ký kết giữa ông Thái k và ông Hoàng Anh M. Buộc ông Thái K phải trả cho ông Hoàng Anh M số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hánh 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thái K phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho ông Hoàng Anh M tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0062917 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn – ông Thái K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Người kháng cáo – ông Thái K do bà Bùi Công Phú H đại diện trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa Ngân hàng N vào tham gia tố tụng để xác định việc ngân hàng có đồng ý cho ông K bán tài sản đang thế chấp tại ngân hàng này hay không. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả cọc là chưa xem xét toàn diện chứng cứ trong vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo hủy bản án sơ thẩm của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi Tòa án nhân dân quận Bình Tân xét xử và tuyên án, ngày 01/8/2023, bà Bùi Công Phú H đại diện bị đơn thay mặt bị đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của đại diện bị đơn nằm trong phạm vi ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng 009153, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/8/2022, trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm, nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật; do đó, kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định ông Thái K là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất tại địa chỉ số F khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/12/2020, ông Thái K và ông Hoàng Anh M có ký Giấy nhận cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên, theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng tài sản trên là 2.950.000.000 đồng. Ông M đặt cọc cho ông K 50.000.000 đồng, đến ngày 05/01/2021 ông M sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông K; nếu đến ngày 05/01/2021, ông M không thanh toán đủ tiền cho ông K thì mất cọc, ông K không chuyển nhượng nhà đất thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông M khoản tiền bằng số tiền đặt cọc. Tại thời điểm ký kết Giấy nhận cọc, các bên đều biết rõ nhà đất trên đang được ông K thế chấp tại Ngân hàng N.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Tân:

Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì nhà đất số F khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp tại Ngân hàng N, hai bên trong hợp đồng đặt cọc đều biết rõ về việc này.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự nhận định do tài sản đang thế chấp ngân hàng và chưa có sự đồng ý của ngân hàng thì chủ sở hữu tài sản không được bán tài sản thế chấp và quyết định hủy Giấy nhận cọc ngày 19/12/2020 được ký kết giữa ông Thái K và ông Hoàng Anh M là chưa phù hợp với các chứng cứ trong vụ án và không phù hợp quy định pháp luật.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 292 Bộ luật Dân sự thì đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính ngày 03/4/2019 thì cần xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

Căn cứ vào các quy định pháp luật và hướng dẫn nói trên thì việc hai bên đặt cọc không cần thiết phải có sự đồng ý của ngân hàng nhận thế chấp tài sản, không cần phải đưa Ngân hàng N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; do đó, không có cơ sở hủy bản án sơ thẩm như yêu cầu của đại diện bị đơn.

Trường hợp này cần xét lỗi của các bên tham gia hợp đồng để giải quyết vụ án, theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đưa ra chứng cứ là phần ghi tay thêm vào mặt sau của Giấy nhận cọc ngày 19/12/2020 (giấy do nguyên đơn giữ), nguyên đơn khai nhận do người môi giới viết có nội dung:

"Sáng thứ hai bên bán dẫn
Bên mua lên coi sổ ngân hàng
Thuế thu nhập cá nhân bên bán chịu
Trước bạ bên mua chịu
Sau khi công chứng bên mua giữ lại
50.000.000 khi ra sổ trả hết tiền
Phí công chứng bên bán chịu"

Tuy nhiên tại Giấy nhận cọc ngày 19/12/2020 (giấy do bị đơn giữ) lại không có nội dung này và bị đơn không thừa nhận có thỏa thuận với nguyên đơn các nội dung nói trên. Sau khi đặt cọc, phía nguyên đơn không đồng ý mua nhà đất nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc không thực hiện được hợp đồng mua bán. Nguyên đơn cho rằng nhà đất nằm trong quy hoạch nên không mua nữa, việc chấp nhận mua tài sản sau khi xem giấy tờ nhà đất là ý chí tự nguyện của nguyên đơn. Trong giấy nhận cọc, hai bên cũng không thỏa thuận nếu nhà đất nằm trong quy hoạch thì không tiếp tục thực hiện việc mua bán, bên cạnh đó tuy nhà đất có quy hoạch nhưng không thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng, điều đó đã được thể hiện bằng việc bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác nhà đất nói trên và bên mua đã thực hiện đăng bộ sang tên đúng quy định pháp luật. Việc nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán hết số tiền mua bán theo thỏa thuận và đổi ý không mua nhà đất nữa là lỗi của nguyên đơn; do đó, nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn. Đối với Giấy nhận cọc ngày 19/12/2020 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, xét do không chấp nhận yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc của nguyên đơn và bị đơn đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà đất cho người khác nên giấy nhận cọc nói trên không còn hiệu lực.

Từ những lập luận trên, xét kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bị đơn có không có cơ sở chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận. Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Thái K, chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Hoàng Anh M.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Anh M buộc ông Thái K hoàn trả số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng đặt cọc.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Anh M phải chịu án phí sơ thẩm là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng); khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông M đã nộp 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/ 0062917 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, ông M phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Thái K không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông K tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2023/0026151 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 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 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.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THA DS TP . HCM;
- Chi cục THA DS quận Bình Tân;
- TAND quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương