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: 309/2023/DS-PT
Ngày: 16/3/2023
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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.

Vào các ngày 27/2/2023, 16/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 573/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 968/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1929/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Hồng A, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 437 ấp B, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1966, theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2022. (Có mặt).

Địa chỉ: 13/26D đường 102, Khu phố 7, phường F, Thành phố G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

- Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1990;

- Ông Nguyễn Văn I, sinh năm 1986;

Địa chỉ: 108 ấp M, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị J, sinh năm 1995, theo Giấy ủy quyền ngày 15/12/2021. (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: 421 Đường K, ấp 1, xã N, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 108 ấp M, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Triệu: Bà Phạm Thị J, sinh năm 1995, theo Giấy ủy quyền ngày 15/12/2021. (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: 421 Đường K, ấp 1, xã N, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/01/2021, bà Phan Thị Hồng A và ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H có ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 93 tại xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phan Thị Hồng A với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận đặt cọc là 400.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Phan Thị Hồng A đã thanh toán số tiền 400.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H. Trong cùng ngày, bà Phan Thị Hồng A có thanh toán thêm cho bà Nguyễn Thị L (mẹ ruột ông I) số tiền là 100.000.000 đồng.

Đến ngày hẹn ra công chứng thì ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H không có mặt và sau đó ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H còn lẩn trốn.

Bà Phan Thị Hồng A thanh toán số tiền 400.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H có sự chứng kiến của bảo vệ văn phòng công chứng và được hệ thống camera an ninh của văn phòng công chứng ghi lại.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì giữa bà Phan Thị Hồng A và bà Nguyễn Thị L có nhắn tin trao đổi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên.

Nay bà Phan Thị Hồng A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H trả lại tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường một số tiền là 500.000.000 đồng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Xác nhận giữa bà Phan Thị Hồng A và ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H có ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021. Theo thỏa thuận thì bà Phan Thị Hồng A phải đặt cọc là 400.000.000 đồng. Nhưng bà Phan Thị Hồng A chỉ mới thanh toán được 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H. Do bà Phan Thị Hồng A đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc nên đề nghị Tòa án xử buộc bà Phan Thị Hồng A mất cọc 100.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với lời khai của bị đơn tại Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Hồng A về việc buộc ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H hoàn trả tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng:

Bà Phan Thị Hồng A bị mất tiền đặt cọc do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc được quy định tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021 giữa bà Phan Thị Hồng A và ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H.

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

Ngày 14/10/2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn trả cọc 500.000.000đ và bồi thường số tiền dặt cọc. Tổng cộng là 1.000.000.000đ.

Bị đơn: Có đơn xét xử vắng mặt, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L có bà Phạm Thị J đại diện, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định

Về nội dung kháng cáo: Xét nguyên đơn kháng cáo không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, người liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Toà án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021; nguyên đơn cho rằng đã đặt cọc và thanh toán cho bị đơn số tiền là 500.000.000 đồng, ngược lại bị đơn cho rằng nguyên đơn chỉ đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng.

Tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021 giữa bà Phan Thị Hồng A và ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H có quy định số tiền phải đặt cọc là 400.000.000 đồng. Và tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021 có quy định việc thanh toán số tiền đặt cọc do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Việc xem xét đánh giá vụ án dựa trên toàn bộ ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn đã làm rõ nội dung văn phòng công chứng P xác nhận không có chứng kiến việc bà Phan Thị Hồng A đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H và hệ thống camera an ninh của văn phòng công chứng không thể trích xuất dữ liệu diễn ra vào ngày 08/01/2021. Và công ty dịch vụ Mobifone khu vực 2 không cung cấp được nội dung cuộc gọi giữa bà Phan Thị Hồng A và bà Nguyễn Thị L. Như vậy, ngoài số tiền 100.000.000 đồng đã được bị đơn thừa nhận có nhận từ nguyên đơn thì không có cơ sở để xác định nguyên đơn đã thanh toán 300.000.000 đồng cho bị đơn theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký. Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc được quy định tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021 nên nguyên đơn

không thể đòi lại số tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Xét cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ đầy đủ; nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 400.000.000 đồng.

Xét thấy ngoài lời khai của nguyên đơn thì tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn không chứng minh được đã thanh toán đủ tiền đặt cọc cho bị đơn.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải nộp theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4, Điều 9; khoản 3, Điều 26; điểm c, khoản 1, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39; khoản 1, Điều 91; khoản 2, Điều 92; Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Hồng A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Hồng A về việc buộc ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H hoàn trả tiền cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu) đồng.

Bà Phan Thị Hồng A bị mất tiền đặt cọc do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc được quy định tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021 giữa bà Phan Thị Hồng A và ông Nguyễn Văn I, bà Lê Thị Hồng H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Hồng A phải nộp là 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (Hai mươi

mốt triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0045404 ngày 26/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Bà Phan Thị Hồng A phải nộp tiếp 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Hồng A phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà A đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng phí số AA/2021/0045954 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

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 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện D;
- Tòa án nhân dân huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà