

Bản án số: 347/2024/DS-PT

Ngày: 12-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán;

Bà Hoàng Thị Thúy Lành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 290/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 310/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Xuân H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số E, Đường số D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: chị Đỗ Minh T, sinh năm 2000; địa chỉ: Số D, đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Ngô Thanh S – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Trần Đức Hiệp H1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số C, đường H, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh H1: anh Phạm Trung H2, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2024 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Bùi Xuân H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Đỗ Minh T trình bày:

Ngày 16/3/2022 (hợp đồng thể hiện ngày 16/3/2021 nhưng thực tế là ngày 16/3/2022), ông Bùi Xuân H và anh Trần Đức Hiệp H1 (hợp đồng thể hiện Trần Đức Hòa H3) ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Các bên thỏa thuận ông H nhận chuyển nhượng của anh H1 thửa đất và căn nhà trên đất có kết cấu một trệt, một lầu; tường gạch, mái tôn thuộc một phần thửa đất số 342, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An diện tích 75m² với giá 2.780.000.000 đồng. Thời hạn chuyển nhượng là 23/5/2022. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H đặt cọc cho anh H1 số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó ông H phát hiện căn nhà trên đất chưa được hoàn công theo quy định và chưa được công nhận quyền sở hữu nhà nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được nên ông H không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng. Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu anh H1 trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Phạm Trung H2, trình bày: Anh H1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về hợp đồng đặt cọc, thửa đất và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng các bên đã ký kết. Riêng ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 16/3/2021 theo như hợp đồng chứ không phải 16/3/2022. Bị đơn anh H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong hợp đồng trường hợp bên mua không tiếp tục thực hiện thì sẽ mất cọc, hợp đồng cũng thỏa thuận khi ký kết hợp đồng đặt cọc bên mua đã xem xét đầy đủ về nguồn gốc, hiện trạng và giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất và nhà. Nay nguyên đơn cho rằng căn nhà chưa được công nhận quyền sở hữu nên không mua là không có căn cứ. Số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, ông H giao cho anh H1, anh H1 nhận xong trực tiếp giao cho người môi giới 50.000.000 đồng có ông H chứng kiến, anh H1 chỉ giữ số tiền 50.000.000 đồng. Về thông tin người môi giới anh H1 không rõ nên không cung cấp được cho Tòa án. Hiện tại thửa đất và căn nhà tranh chấp anh H1 đã bán cho người khác, do đã lâu nên không nhớ đã bán cho người nào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân H về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn anh Trần Đức Hiệp H1.
2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Bùi Xuân H phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông H đã nộp xong.
3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Bùi Xuân H được miễn án phí theo quy định.

Ngày 16/5/2024, nguyên đơn ông Bùi Xuân H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H trình bày tranh luận khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất liên quan đến thửa đất số 342, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Tuy nhiên, hiện tại căn nhà trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng đặt cọc và buộc anh H1 trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của anh H1 trình bày tranh luận khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đều biết tình trạng pháp lý căn nhà là chưa được hoàn công, chưa được công nhận quyền sở hữu nên việc nguyên đơn ông H cho rằng căn nhà chưa được hoàn công, chưa được công nhận quyền sở hữu nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 giữa anh Trần Đức Hiệp H1 với ông Bùi Xuân H thì ông H nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 342, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà trên đất. Các đương sự đều thừa nhận việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2021 ông H đã giao cho anh H1 số tiền cọc 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng ngày 23/5/2022 ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H và người đại diện trình bày trước thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng ông H được biết căn nhà trên đất chưa được hoàn công theo quy định và chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Luật nhà ở và Luật đất đai nên không đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh H1 và người đại diện trình bày khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đều biết rõ về nguồn gốc và tình trạng pháp lý của căn nhà trên đất.

Xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận về việc hoàn công căn nhà. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện tình trạng pháp lý căn nhà. Tại khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận “... *Đã xem xét kỹ, tìm hiểu, biết rõ về nguồn gốc sử dụng, hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu và sử dụng căn nhà và đất trên, đồng ý đặt cọc với tình trạng pháp lý như vậy ...*”. Do đó, có cơ sở xác định, ông H đã biết rõ tình trạng pháp lý của căn nhà trước khi ký hợp đồng đặt cọc. Như vậy, lỗi dẫn đến việc không ký kết hợp đồng

chuyển nhượng là do ông H không đồng ý tiếp tục hợp đồng nên ông H bị mất cọc theo như thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của ông Bùi Xuân H không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Bùi Xuân H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Xuân H:

Xét thấy, 16/03/2021 (*nguyên đơn trình bày ngày 16/3/2022*) anh Trần Đức Hiệp H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân H thửa đất số 342, tờ bản đồ số 6, diện tích 6m x 12,5m = 75m² và tài sản (*căn nhà*) gắn liền với đất có diện tích 6m x 12,5m = 75m², giá chuyển nhượng thỏa thuận là 2.780.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, ông H đặt cọc cho anh H1 số tiền 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn đến ngày 23/5/2022, sau khi anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất cho ông H thì ông H sẽ thanh toán cho anh H1 số tiền còn lại là 2.680.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định giữa anh Trần Đức Hiệp H1 và ông Bùi Xuân H đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất liên quan đến thửa đất số 342, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 2.780.000.000 đồng. Ông H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 23/5/2022 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và ông H sẽ thanh toán hoàn tất số tiền còn lại cho anh H1.

Xét thấy, khoản 6.2 Điều 6 của hợp đồng đặt cọc ngày 16/03/2021, thể hiện các bên thỏa thuận: “...*Đã xem xét kỹ, tìm hiểu, biết rõ về nguồn gốc sử dụng, hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu và sử dụng căn nhà và đất trên, đồng ý đặt cọc với tình trạng pháp lý như vậy ...*”. Như vậy, có căn cứ xác định khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất số 342, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An cùng căn nhà gắn liền với đất. Do đó, voaoda.iet ông H cho rằng do căn nhà trên đất chưa được hoàn công theo quy định và chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Luật nhà ở, Luật đất đai nên không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H1 là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân H là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Xuân H. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Xuân H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, ông H là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Xuân H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân H về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn anh Trần Đức Hiệp H1.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Xuân H phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông H đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Xuân H được miễn án phí theo quy định.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông Bùi Xuân H.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân