

Bản án số: 468/2024/DS-PT
Ngày: 23-08-2024
“V/v tranh chấp dân sự-
Hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh;
Ông Phạm Minh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23 tháng 08 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 337/2024/TLPT-DS, ngày 12 tháng 07 năm 2024, về việc “*Tranh chấp về dân sự - hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 22 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 494/2024/QĐ-PT, ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa:

- **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số ad, rạch ông H, ấp T, xã T, thành phố S.

Người tham gia bảo vệ quyền, lợi ích pháp cho nguyên đơn: Ông Thái Quang T1 là luật sư của Văn phòng Luật sư Chính Nghĩa thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp;

- **Bị đơn:** Chị Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số D/A, Nguyễn Tất T, khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Anh Nguyễn Phúc C, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 182/3, Nguyễn Tất Thành, khóm Tân Thuận, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- **Người kháng cáo:** Anh Nguyễn Thanh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, Anh Nguyễn Thanh T trình bày:**

Ngày 02/02/2024 Anh Nguyễn Thanh T có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Chị Huỳnh Thị Mỹ L gồm: 02 thửa đất: thửa 357, diện tích 80,7m², thửa 301, diện tích 232,5m², cùng tờ bản đồ số 22, trên hai thửa đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại phường A, thành phố S tỉnh Đồng Tháp do Chị Huỳnh Thị Mỹ L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2014, với giá là 4.000.000.000đồng.

Hai bên có làm hợp đồng mua bán ngày 02/02/2024, nội dung hợp đồng.

Về phương thanh toán:

- Đợt 1: sau khi ký hợp đồng ứng đặt cọc số tiền 100.000.000đ.
- Đợt 2: Qua tết công chúng sang tên thanh toán đủ tiền (ngày 20/02/2024)...

Bên bán cam kết: Nếu thay đổi không đồng ý bán trả tiền cọc gấp đôi...

Hai thửa đất trên chị L cho biết đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Xăng dầu P - Chi nhánh Đồng Tháp (PGbank gọi tắt Ngân hàng) vay số tiền 3.000.000.000đ, anh T và chị L thỏa thuận ngày 20/02/2024, anh T đem tiền đến ngân hàng trả nợ của chị L vay tiền để xóa thế chấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Đến ngày 20/02/2024 cha anh T là ông Nguyễn Thanh Sơn đến Ngân hàng cùng chị L, ông Sơn thỏa thuận với ngân hàng là mua nợ của chị L lại nhưng Ngân hàng không đồng ý mà yêu cầu phải trả hết vốn và lãi chị L nợ thì Ngân hàng xóa thế chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L nên cha anh T không thực hiện việc trả nợ cho chị L.

Sau đó, anh T liên hệ Ngân hàng khác vay tiền và chờ thẩm định tài sản vay tiền. Đến ngày 04/3/2024 Ngân hàng thông báo cho anh T được vay số tiền 3,8 tỷ đồng nên anh T liên hệ thông báo cho chị L biết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì chị L nói là đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho người khác nên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên theo quy định. Đến nay chị L không trả lại số tiền đặt cọc cho anh T.

Anh T không yêu cầu định giá và đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng.

Nay Anh Nguyễn Thanh T yêu cầu: Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2024 giữa Anh Nguyễn Thanh T và Chị Huỳnh Thị Mỹ L.

Anh Nguyễn Thanh T yêu cầu Chị Huỳnh Thị Mỹ L trả lại cho Anh Nguyễn Thanh T số tiền đặt cọc: 100.000.000đ và bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng: 200.000.000đ.

Ngoài ra, anh T không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác liên đới cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

*** Bị đơn: quá trình tham gia tố tụng và tại phiên Chi Huỳnh Thị Mỹ L trình bày:**

Ngày 02/02/2024 Chi Huỳnh Thị Mỹ L có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Anh Nguyễn Thanh T gồm 02 thửa đất: thửa 357, diện tích 80,7m², thửa 301, diện tích 232,5m², cùng tờ bản đồ số 22, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại phường A, thành phố S tỉnh Đồng Tháp do Huỳnh Thị Mỹ L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2014, với giá là 4.000.000.000đồng. Hai bên có làm hợp đồng mua bán ngày 02/02/2024, nội dung hợp đồng. Về phương thanh toán:

- Đợt 1: Sau khi ký hợp đồng ứng đặt cọc số tiền 100.000.000đ. (chị L đã nhận cọc anh T 100.000.000đ vào ngày 02/02/2024)

- Đợt 2: Qua tết công chứng sang tên thanh toán đủ tiền (ngày 20/02/2024)

Khi chuyển nhượng đất chị L có thông báo cho anh T biết hai thửa đất trên chị L thế chấp tại ngân hàng TMCP Xăng dầu P- Chi nhánh Đồng Tháp vay số tiền 3.000.000.000đ. Chị L và anh T thoả thuận, ngày 20/2/2024 anh T đem tiền đến ngân hàng trả nợ cho chị L để xoá thế chấp nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Đến ngày 19/02/2024 chị L điện thoại liên lạc anh T biết ngày 20/02/2024 trả tiền Ngân hàng để xoá thế chấp nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên đến công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, anh T đồng ý.

Đến ngày 20/02/2024 chị L đến Ngân hàng thì anh T không đến Ngân hàng mà có cha anh T là ông Sơn đến Ngân hàng, ông Sơn thoả thuận với ngân hàng là mua nợ lại nhưng Ngân hàng không đồng ý mà yêu cầu phải trả hết vốn và lãi chị L nợ thì Ngân hàng xoá thế chấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L thì ông Sơn không đồng ý và báo chị L là không chuyển nhượng đất của chị L.

Sau đó, ngày 22/2/2024 chị L chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Xuân Đ, hai bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định, chị L đã nhận tiền chuyển nhượng xong và giao đất cho chị Đ sử dụng và chị Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất vào ngày 17/4/2024.

Đến ngày 05/3/2024 anh T điện thoại cho chị L biết vay tiền được ở ngân hàng khác và yêu cầu chị L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị L cho anh T biết đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho người khác xong.

Chị L và anh T chưa thoả thuận là trả tiền cọc cho anh T đến nay.

Chị L không yêu cầu định giá và đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng.

Nay Chi Huỳnh Thị Mỹ L đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2024 giữa Anh Nguyễn Thanh T và Chi Huỳnh Thị Mỹ L.

Chị Huỳnh Thị Mỹ L không đồng ý trả lại cho Anh Nguyễn Thanh T số tiền cọc 100.000.000đ và bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng: 200.000.000đ.

Ngoài ra, chị L không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác liên đới cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

Anh Nguyễn Phúc C trình bày: Anh C thống nhất theo lời trình bày của chị L. Anh C không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

Ngoài ra, anh C không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác liên đới cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

*** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:**

- Công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 02/02/2024 giữa Anh Nguyễn Thanh T và Chị Huỳnh Thị Mỹ L.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Thanh T yêu cầu Chị Huỳnh Thị Mỹ L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ và bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng 200.000.000đ.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm: Anh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Người tham gia bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Bị đơn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm Sát trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Anh Nguyễn Thanh T với bị đơn là Chị Huỳnh Thị Mỹ L về việc yêu cầu trả lại tiền cọc chuyển nhượng đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về dân sự - hợp đồng đặt cọc” phù hợp với quy định Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là anh T không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án Tỉnh thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của Anh Nguyễn Thanh T; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Anh Nguyễn Thanh T và Chị Huỳnh Thị Mỹ L đều thừa nhận có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 02 thửa đất: thửa 357, diện tích 80,7m², thửa 301, diện tích 232,5m², cùng tờ bản đồ số 22, trên hai thửa đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại phường A, thành phố S tỉnh Đồng Tháp do Chị Huỳnh Thị Mỹ L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2014, với giá là 4.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

- Đợt 1: sau khi ký hợp đồng ứng đặt cọc số tiền 100.000.000đ.
- Đợt 2: Qua tết công chứng sang tên thanh toán đủ tiền (ngày 20/02/2024);

Khi thỏa thuận, anh T cũng biết rằng hai thửa đất chuyển nhượng trên chị L đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Xăng dầu P - Chi nhánh Đồng Tháp để vay tiền. Nên 02 bên đã thỏa thuận ngày 20/02/2024, anh T đem tiền đến ngân hàng trả nợ số tiền chị L vay để xóa thế chấp và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sau đó, hai bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Tuy nhiên, đến ngày 20/02/2024 thì anh T không cùng với chị L đem tiền đến trả cho Ngân hàng theo như thỏa thuận, anh T nhờ ông Nguyễn Thanh Sơn là cha của anh T cùng chị L đến Ngân hàng để thỏa thuận với Ngân hàng mua lại số nợ mà chị L còn nợ của Ngân hàng. Qua thỏa thuận giữa ông Sơn và Ngân hàng thì Ngân hàng không đồng ý yêu cầu của ông Sơn, Ngân hàng yêu cầu trả hết số tiền vốn và tiền lãi thì Ngân hàng sẽ xóa thế chấp đối với 02 thửa đất trên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L nhưng ông Sơn không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng, nên hai bên không thể thực hiện việc chuyển nhượng theo như thỏa thuận.

Như vậy, anh T đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng ở đợt thứ 2.

Đồng thời, anh T lại không có động thái nào để gặp chị L thỏa thuận lại xem ý kiến chị L như thế nào. Do đó, chị L đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho người khác. Việc này hoàn toàn do lỗi của anh T.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T về việc yêu cầu chị L trả lại tiền cọc và phạt cọc là phù hợp; Nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là hoàn toàn phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T nên anh T phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 278, Điều 328, Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 48 - 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Anh Nguyễn Thanh T;
2. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S;

Tuyên xử:

- Công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 02/02/2024 giữa Anh Nguyễn Thanh T và Chị Huỳnh Thị Mỹ L.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Thanh T yêu cầu Chị Huỳnh Thị Mỹ L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đồng và bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000đồng, tổng cộng 200.000.000đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Thanh T nộp 10.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đồng, anh T đã nộp theo biên lai số 0004044 ngày 20/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, anh T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 5.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh T phải chịu 300.000đồng tiền án phí phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004232, ngày 10/6/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong T 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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP. S;
- Chi cục THADS TP. S;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh