

Bản án số: 433/2024/DS-PT
Ngày: 24 - 10 - 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 276/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 264/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, là Luật sư của Văn phòng L2. Địa chỉ: Số C T, khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lưu Duy K, sinh năm 1990, Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm: 1979; Địa chỉ cư trú: Văn phòng L3, số A đường Đ, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 02/10/2024, có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh S, là Luật sư của Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số E đường số A, Cư xá C, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lưu Hoài T1, sinh năm 1986 (vắng mặt).

2. Bà Lưu Thị Thu T2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Lưu Duy K (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 02/3/2023, ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận với ông Lưu Duy K để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 6.500m² tọa lạc tại ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau giá 100.000.000 đồng/1.296m². Trong diện tích đất trên thì có phần đất 2.593m² do ông Lưu Hoài T1 đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 991148 cấp ngày 08/6/2020; phần đất 2.019m² do bà Lưu Thị Thu T2 đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 991112 cấp ngày 04/6/2020; phần đất 2.018,2m² do ông Lưu Hoàng M, bà Hồ Thị L đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 991135 cấp ngày 04/6/2020 và phần đất này ông Lưu Hoàng M, bà Hồ Thị L tặng cho ông Lưu Duy K, việc tặng cho đã được điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của ông Lưu Hoài T1 và phần đất của bà Lưu Thị Thu T2 được ông Lưu Hoài T1 và bà Lưu Thị Thu T2 ủy quyền cho ông Lưu Duy K tìm người và thỏa thuận để chuyển nhượng. Qua trao đổi, thương lượng thì ông Lưu Duy K với ông Nguyễn Văn T thống nhất việc chuyển nhượng phần đất với diện tích và giá chuyển nhượng như đã nêu trên. Sau khi thảo thuận, ông Nguyễn Văn T và ông Lưu Duy K lập hợp đồng đặt cọc và theo đó thì ông Nguyễn Văn T đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông Lưu Duy K để nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn quy định trách nhiệm các bên trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất và trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Ngày 07/3/2023, ông Lưu Duy K đồng ý cho ông Lưu Văn H sử dụng cơ giới vào phần đất dự kiến chuyển nhượng để lấy đất mang đi, ông Nguyễn Văn T không đồng ý và từ đó giữa ông Lưu Duy K với ông Nguyễn Văn T xảy ra việc tranh cãi và dẫn đến tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn T xác định việc ông không thống nhất cho lấy đất mang đi nhưng vẫn đồng ý việc nhận chuyển nhượng đất theo thỏa thuận nhưng ông Lưu Duy K không chấp nhận ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và đề nghị trả lại tiền cọc nên ông yêu cầu ông Lưu Duy K trả lại cho ông số tiền cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc do ông Lưu Duy K vi phạm nghĩa vụ bằng số tiền 200.000.000 đồng.

Ông Lưu Duy K thừa nhận việc ông Lưu Văn H lấy đất mang đi nhưng chính ông Nguyễn Văn T là người đề nghị trả lại cọc chứ không phải ông. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn T không trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023 nên lỗi thuộc về ông Nguyễn Văn T. Từ đó, ông không chấp nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T và chỉ đồng ý trả lại tiền cọc bằng 200.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Lưu Duy K phải trả cho ông Nguyễn Văn T tổng số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền

kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/7/2024, ông Lưu Duy K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu xác định hợp đồng vô hiệu thì ông chấp nhận trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau xác định: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Duy K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Lưu Duy K thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn T và ông Lưu Duy K đã xác lập hợp đồng đặt cọc để nhằm bảo đảm cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 6.500m² tọa lạc tại ấp Ô, xã L, thành phố C. Do các bên không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất mà tranh chấp với nhau về số tiền đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét về nội dung tranh chấp và kháng cáo của bị đơn: Trước khi xác lập hợp đồng đặt cọc thì giữa nguyên đơn và bị đơn đã có sự bàn bạc và thỏa thuận với nhau về việc giao kết và thực hiện chuyển nhượng đất. Tuy diện tích đất dự kiến chuyển nhượng bao gồm cả diện tích đất của ông Lưu Hoài T1 và phần đất của bà Lưu Thị Thu T2, nhưng việc tìm người để trao đổi, thỏa thuận chuyển nhượng đất là ông Lưu Duy K được sự thống nhất ủy quyền của ông Lưu Hoài T1 và bà Lưu Thị Thu T2 và việc ủy quyền này không trái với quy định của pháp luật. Mặc khác, giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lưu Duy K chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc chứ chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền và nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc về ông Lưu Duy K, chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với ông Lưu Hoài T3 và bà Lưu Thị Thu T2 là có căn cứ. Đồng thời, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lưu Văn H vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật, nên không chấp nhận ý kiến của phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm.

Qua nội dung thỏa thuận và đặt cọc được ông Nguyễn Văn T và ông Lưu Duy K xác lập tại tờ “Biên nhận” lập ngày 02/3/2023 là không trái với quy định của pháp luật và thể hiện sự tự nguyện giữa các bên. Mục đích đặt cọc là để nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 6.500m² tại ấp Ô, xã L, thành phố C cùng với nội dung thỏa thuận về giá chuyển nhượng; trách nhiệm các bên trong việc thực hiện giao kết hợp đồng, thủ tục chuyển nhượng đất và nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất. Các bên không tiếp tục thực

hiện thỏa thuận để ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do ông Lưu Duy K không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn Văn T.

Xét về nguyên nhân và lỗi cho thấy, khi các bên đang trong giai đoạn đặt cọc và chuẩn bị đi đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Lưu Duy K là người chấp nhận cho ông Lưu Văn H sử dụng cơ giới vào phần đất dự kiến chuyển nhượng để lấy đất mang đi không được sự đồng ý của ông Nguyễn Văn T. Ngoài việc ông Lưu Duy K đồng ý cho người khác khai thác đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích khác là vi phạm quy định pháp luật về đất đai thì việc ông Nguyễn Văn T phản đối khai thác đất để mang đi nơi khác trong diện tích đất dự kiến giao kết cho việc chuyển nhượng là hoàn toàn chính đáng. Tuy chưa xác định vị trí cụ thể, nhưng qua các văn bản mà ông Lưu Duy K, ông Lưu Văn H trình bày ý kiến thì khu vực đất mà ông Lưu Văn H khai thác đất nằm trong diện tích đất mà ông Lưu Duy K dự kiến chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T.

Ông Lưu Duy K cho rằng ông Nguyễn Văn T là người không chấp nhận giao kết, thực hiện việc chuyển nhượng đất và đề nghị trả cọc trước nên lỗi thuộc về ông Nguyễn Văn T. Tuy nhiên, theo nội dung chứng cứ mà ông Lưu Duy K cung cấp để chứng minh là đoạn ghi âm cuộc giao tiếp qua điện thoại giữa ông Lưu Duy K với ông Nguyễn Văn T, nội dung đoạn ghi âm này được các bên đương sự thừa nhận và nội dung thể hiện ông Lưu Duy K là người đề nghị trả lại cọc chứ không phải là ông Nguyễn Văn T và đoạn ghi âm này không thể hiện việc ông Nguyễn Văn T từ chối nhận chuyển nhượng đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 31/3/2023 của Chính quyền ấp Ông M1, xã Lý Văn L1 cũng thể hiện ý chí của ông Lưu Duy K là kiên quyết trả lại tiền cọc, không chấp nhận giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng ông Nguyễn Văn T không liên hệ với ông Lưu Duy K để phối hợp thực hiện thỏa thuận, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 01/6/2023 của Ủy ban nhân dân xã L, ông Lưu Duy K thừa nhận là ông Nguyễn Văn T đã nhiều lần liên hệ với ông nhưng do phần đất ông cho người khác thuê nên nhiều lần ông trả lời cho ông Nguyễn Văn T biết để ông Nguyễn Văn T liên hệ, thỏa thuận với người thuê đất. Từ đó đã cho thấy, ông Lưu Duy K không hề có thiện chí trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, không phối hợp với ông Nguyễn Văn T để thực hiện thỏa thuận theo nội dung đặt cọc ngày 02/3/2023.

Theo nội dung đặt cọc tại tờ “Biên nhận” lập ngày 02/3/2023 đã thể hiện trách nhiệm của ông Lưu Duy K là phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 10/5/2023, còn ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại vào ngày 10/5/2023. Trên thực tế thì khi ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 10/5/2023 ông Lưu Duy K không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và cũng không phối hợp với ông Nguyễn Văn T trong việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Nguyễn Văn T không trả thêm tiền chuyển nhượng đất. Từ việc các bên không thực hiện thủ tục ký kết, hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên không có căn cứ để xác định diện tích đất chuyển nhượng, vị trí đất, giá trị chuyển nhượng cụ thể nên việc ông Nguyễn Văn T chưa trả xong tiền chuyển nhượng đất là hoàn toàn

chính đáng. Việc ông Nguyễn Văn T không cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, không phối hợp với ông Nguyễn Văn T để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật là hoàn toàn thuộc trách nhiệm và lỗi của ông Lưu Duy K chứ không phải lỗi của ông Nguyễn Văn T. Ngay tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T vẫn chấp nhận giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận, nhưng ông Lưu Duy K vẫn không chấp nhận. Ngoài ra, trong thời gian thực hiện các thỏa thuận trong việc đặt cọc và chưa đến hết thời hạn thỏa thuận thì ngày 11/4/2023 ông Lưu Duy K đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền và cũng từ đó các bên không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Do các bên không tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo nội dung của hợp đồng đặt cọc, không tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng và phần lỗi thuộc về ông Lưu Duy K nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Lưu Duy K trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng cùng với một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc bằng 200.000.000 đồng là có căn cứ và đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/3/2023 nhưng không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là thiếu sót, nhưng thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ việc, không làm thay đổi nội dung giải quyết tranh chấp nên không cần thiết phải hủy án, sửa án sơ thẩm mà điều chỉnh cho phù hợp với quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lưu Duy K không cung cấp thêm chứng cứ nào khác, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Duy K.

[4] Từ các căn cứ trên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lưu Duy K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Ông Lưu Duy K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định chung.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lưu Duy K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng các Điều 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 26, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lưu Duy K được lập ngày 02/3/2023.

- Buộc ông Lưu Duy K phải trả cho ông Nguyễn Văn T tổng số tiền bằng 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả thì ông Lưu Duy K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Lưu Duy K phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0007635 ngày 20/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Lưu Duy K phải chịu 300.000 đồng và được đối trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0009028 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, nay chuyển thu.

Trường hợp bản án 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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thế Phương