

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 480/2023/DS-PT

Ngày 07-12-2023

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 387/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 414/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Xuân T, sinh năm 1984; địa chỉ: căn hộ B, tầng A, khu C, tổ chung cư P, khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mạc Minh Q, sinh năm 1979; địa chỉ: 1 C/c T, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2023), (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Quốc K, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2023), (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/02/2020, ông Vũ Xuân T có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L phần đất có diện tích khoảng 4.500m² (bao gồm 150m² thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 292, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2020. Ông T đặt cọc cho bà L số tiền là 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 45 ngày kể từ ngày 08/02/2020 (hạn cuối vào ngày 23/3/2020), hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng do hai bên chọn. Tuy nhiên, quá thời hạn trên bà L vẫn không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và yêu cầu ông T thanh toán thêm tiền cọc. Do đó, ngày 05/5/2020 ông T thanh toán lần 2 cho bà L số tiền cọc là 30.000.000 đồng thông qua ông P. Ngày 07/9/2020, ông T tiếp tục thanh toán cho bà L tiền cọc lần 3 là 50.000.000 đồng thông qua ông P. Sau khi nhận số tiền cọc 180.000.000 đồng thì bà L từ chối không thực hiện việc chuyển nhượng mà không đưa ra bất kỳ lý do nào.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 08/02/2020 giữa ông T và bà Lê Thị L đối với phần đất có diện tích 4.500m² thuộc một phần thửa số 292, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Buộc bà L thanh toán lại số tiền đặt cọc là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) và phạt cọc là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Tổng cộng yêu cầu bà L thanh toán số tiền là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Ông T chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà L thanh toán lại tiền cọc là 180.000.000 đồng.

2. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 08/02/2020 bà L và ông T có ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 4.500m² trong đó có 150m² thổ cư, thửa số 292, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 660.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy đặt cọc do ông P viết và bà L ký tên vào chỗ Bên A (bên bán). Cũng trong ngày 08/02/2020 ông T có đặt cọc cho bà L số tiền là 100.000.000 đồng và hẹn 45 ngày sẽ ra công chứng thì giao hết số tiền còn lại.

Hai bên thỏa thuận bên B (bên mua) chịu trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ để ra phòng công chứng. Khi đó, ông T có giao cho ông P làm thủ tục giấy tờ để chuyên nhượng. Bà L có giao cho ông P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng ủy quyền cho ông P đi làm sổ. Ngày công chứng ủy quyền cũng là ngày bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông P. Tuy nhiên, từ khi bà L giao sổ đến tháng 12/2020 thì bà L mới lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì bên phía ông T vẫn chưa làm xong thủ tục giấy tờ để ra công chứng. Ông T cũng không báo cho bà L biết nguyên nhân như thế nào. Trong khi thời hạn thỏa thuận hợp đồng là có 45 ngày.

Bà L nhận cọc của ông T tổng cộng là 180.000.000 đồng. Cụ thể: Ngày 08/02/2020 nhận 100.000.000 đồng; ngày 05/5/2020 nhận cọc 30.000.000 đồng; ngày 07/09/2020 nhận cọc 50.000.000 đồng. Hai lần giao tiền cọc 05/5/2020 và ngày 07/9/2020 là do ông P trực tiếp giao cho bà L.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông T và bà L ngày 08/02/2020 và yêu cầu bà L thanh toán lại số tiền đặt cọc đã nhận là 180.000.000 đồng, phạt cọc là 180.000.000 đồng thì bà L không đồng ý. Vì ông T là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông T phải mất tiền cọc.

Tại phiên tòa, bà L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2020, nhưng bà không đồng ý thanh toán tiền cọc là 180.000.000 đồng.

3. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Do biết bà L có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông P có giới thiệu cho ông T. Ngày 08/02/2020, ông T và bà L có ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 4.500m², trong đó có 150m² thổ cư, thửa số 292, tờ bản đồ số 14 với giá 660.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy đặt cọc do chính ông P viết và ông P ký tên vào chỗ người làm chứng. Cũng trong ngày 08/02/2020 ông T có đặt cọc cho bà L số tiền là 100.000.000 đồng và hẹn 45 ngày sẽ ra công chứng thì giao hết số tiền còn lại.

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông P có nhận làm thủ tục ra công chứng cho ông T và bà L. Tuy nhiên, trong quá trình ông P làm thủ tục đo đạc chuyên nhượng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có con đường đi nhưng thực tế có đường đi chung nên phải được cập nhật con đường trên bản đồ thì mới có bản vẽ được. Sau khi hoàn thành thủ tục đo đạc trên bản vẽ có đường nhưng không hoàn thiện hồ sơ cập nhật biến động diện tích, chưa có quyết định thu hồi đất làm đường. Do đó, việc làm thủ tục giấy tờ chuyên nhượng phải kéo dài thời gian, không thực hiện trong thời gian 45 ngày được. Việc này ông P có báo cho ông T và bà L biết.

Bà L kẹt tiền nên ông T có nhờ ông P giao thêm tiền cọc cho bà L vào ngày 05/5/2020 với số tiền là 30.000.000 đồng và ngày 07/9/2020 với số tiền là 50.000.000 đồng. Ông P là người trực tiếp giao tiền cho bà L. Sau đó, bà L đến liên hệ ông P để lấy sổ gốc về để vay ngân hàng thì ông P có báo ông T biết và ông T đồng ý nên ông P mới giao sổ cho bà L.

Ông P chỉ là người đi giao tiền dùm cho ông T và chỉ đi làm hộ giấy tờ chuyên nhượng nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Vũ Xuân T đối với bà Lê Thị L.

Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2020 ký giữa ông Vũ Xuân T và bà Lê Thị L.

Buộc bà Lê Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Xuân T số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà L còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của ông Vũ Xuân T đối với bà Lê Thị L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 13/9/2023 bị đơn là bà Lê Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Trương Quốc K là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị L vắng mặt; bà Lê Thị L có mặt trực tiếp tại phiên tòa, bà L yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông K do bà L trực tiếp tham gia phiên tòa, không yêu cầu ông K làm người đại diện theo ủy quyền cho bà L. Bà L không thay đổi, bổ sung hay rút yêu cầu kháng cáo, bà L đồng ý trả tiền cọc 180.000.000 đồng cho ông T nhưng đề nghị trả dần mỗi tháng vài trăm nghìn vì bà L đang gặp khó khăn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2020 ký giữa ông Vũ Xuân T và bà Lê Thị L không thực hiện được do chưa thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L đồng ý trả cọc cho ông T. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 13/9/2023, bị đơn là bà Lê Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là kháng cáo trong hạn luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Quốc K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị L vắng mặt; bà Lê Thị L có mặt tại phiên tòa và bà L yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông Trương Quốc K, bà L trực tiếp tham gia phiên tòa, không yêu cầu ông K làm người đại diện theo ủy quyền cho bà L. Đây là ý chí tự định đoạt của bà L, không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị L:

[2.1] Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2020 ký kết giữa bên bán là bà Lê Thị L, bên mua là ông Vũ Xuân T, thửa đất số 192, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 780929 cấp ngày 27/01/2015, đứng tên Lê Thị L; giá chuyển nhượng 660.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 45 ngày kể từ ngày 08/02/2020 hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nguyên đơn đã trả tiền cọc 03 lần với tổng số tiền 180.000.000 đồng, cụ thể: ngày 08/02/2020 đặt cọc 100.000.000 đồng; ngày 05/5/2020 đặt cọc 30.000.000 đồng và ngày 07/9/2020 đặt cọc 50.000.000 đồng. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù với với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực ràng buộc quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và bị đơn.

[2.2] Cũng theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2020 thì bên mua (ông Vũ Xuân T) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Để thực hiện thỏa thuận này, ngày 13/02/2020, bà Lê Thị L ký Giấy ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V để ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh P thực hiện các công việc: trích lục hồ sơ bản vẽ, đo đạc, tách thửa, hợp thửa, điều chỉnh diện tích, chính lý, điều chỉnh, đính chính, đăng ký biến động thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xác nhận tình trạng bất động sản, chuyển mục đích sử dụng đất,... Thời hạn ủy quyền: cho đến khi hoàn tất công việc được ủy quyền hoặc Giấy ủy quyền chấm dứt hiệu lực theo quy định của pháp luật (bút lục 32-34). Ông Nguyễn Thanh P thực hiện công việc ủy quyền như sau: ngày 13/02/2020 ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Ngày 26/5/2020, Ủy ban nhân dân xã A lập Biên bản làm việc có nội dung: *“diện tích đo đạc thực tế chênh lệch so với giấy chứng nhận (giảm 330,9m²), lý do: trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hướng Đông thể hiện giáp thửa 282,*

294, 408 nhưng ngoài hiện trạng sử dụng đất giáp đường...”. Ngày 28/5/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D phát hành Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số: 211-2020. Ngày 05/6/2020, ông P và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D lập biên bản thanh lý hợp đồng đo đạc. Ngày 11/6/2020, ông P nộp Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

[2.3] Qua phân tích nêu trên có thể thấy, việc cập nhật biên động liên quan đến quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng chậm hơn 45 ngày theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2020 do nguyên nhân khách quan, mà không phải lỗi của ông T, bà L hay ông P. Việc bị đơn tiếp tục nhận cọc của nguyên đơn vào ngày 05/5/2020 đặt cọc 30.000.000 đồng và ngày 07/9/2020 đặt cọc 50.000.000 đồng là căn cứ phát sinh lại hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận thời hạn 45 ngày được tính lại kể từ ngày bồi cọc lần cuối ngày 07/9/2020 (tức thời hạn 45 ngày là ngày 23/10/2020) nhưng từ ngày 23/10/2020, cả ông T và bà L không ai liên hệ với nhau để thỏa thuận về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng công chứng và địa điểm tổ chức công chứng hợp đồng. Mặt khác, theo trang “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L thể hiện ngày 09/6/2022 bà L mới cập nhật đường đất; đồng thời, ngày 04/7/2022, bà L đã cập nhật việc tách thửa đất số 292 thành thửa 539 tặng cho bà Lê Thị D diện tích 3.896,4m². Bà L thừa nhận tháng 12/2020 đã lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông P nên ông P không thể thực hiện tiếp nội dung Giấy ủy quyền ngày 13/02/2020, đồng thời việc bà L ủy quyền cho ông P theo Giấy ủy quyền ngày 13/02/2020 cũng không thỏa thuận cụ thể thời hạn ủy quyền để ông P thực hiện công việc.

[2.4] Nay bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T và tại phiên tòa phúc thẩm, bà L đồng ý trả lại tiền cọc 180.000.000 đồng cho ông P, các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc. Như vậy, do các bên hủy hợp đồng và đều không có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được nên việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L trả cho ông T số tiền cọc là 180.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.5] Bị đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc