

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 143/2022/DS-PT
Ngày: 17- 6 - 2022
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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên 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 Biền - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DS-ST ngày 09/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2022/QĐXX-PT ngày 11 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Ngọc Hoàng T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 0, đường N, khóm 3A, phường 5B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trần Ngọc Hoàng A, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 100, đường T, khóm 2A, phường 5V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chị Huỳnh Anh H, sinh năm 1997; Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Huỳnh Anh H: Ông Trần Ngọc Hoàng A, là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn:* Ông Tết Vĩnh K, sinh năm 1931; Địa chỉ: Số 122, đường B, khóm 3A, phường 2Q, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Tô Hồng P, sinh năm 1984; Địa

chỉ: ấp C, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Tết Vĩnh K: Ông Hà Văn S, là Luật sư của Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Chị Huỳnh Anh H, là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (được nguyên đơn ủy quyền kháng cáo).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/6/2020, anh Trần Ngọc Hoàng T và ông Tết Vĩnh K ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 5.400m² tọa lạc tại khóm 3, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau đã được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) do ông Tết Văn K đứng tên với số Tiền là 300.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có người chứng kiến nhưng không có công chứng chứng thực, nội dung hợp đồng thỏa thuận: Anh T sẽ nhận chuyển nhượng 5.400m² đất của ông K với giá 5.300.000.000 đồng, trong thời hạn 45 ngày làm việc kể từ ngày 15/6/2020, ông K sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, anh T sẽ thanh toán đủ số Tiền thỏa thuận chuyển nhượng nhưng để lại 5% đến khi lấy được sổ mới khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại Phòng công chứng Nhà nước và làm sổ cho anh T. Đồng thời, trong hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như phương thức giải quyết tranh chấp khi hợp đồng không được thực hiện.

Ngày 03/8/2020, ông K làm văn bản gửi anh T xin gia hạn đến ngày 15/9/2020, với lý do phần đất trên là tài sản chung của vợ chồng nhưng bà Mã Thị Hương (vợ của ông K) chết ngày 13/9/2018, không để lại di chúc nên khi làm thủ tục chuyển nhượng phát sinh quyền thừa kế trong khi các con ông K người thì ở xa, người thì ở nước ngoài nên hồ sơ, thủ tục liên quan đến việc thừa kế chưa làm hoàn tất và anh T cũng chấp nhận cho ông K gia hạn đến thời gian nêu trên. Ngày 11/9/2020, ông K chuyển trả cho anh T số Tiền cọc là 300.000.000 đồng và con của ông K là bà Tết Bích C có hứa hẹn sẽ bồi thường thiệt hại cho anh T nhưng từ khi nhận lại Tiền đặt cọc phía ông K vẫn không bồi thường nên ngày 08/12/2020, anh T gửi đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân phường T, thành phố C giải quyết yêu cầu ông K Tếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc bồi thường hợp đồng như đã giao kết theo quy định pháp luật. Ngày 17/12/2020, Ủy ban nhân dân phường T Tồn hành hòa giải nhưng không thành nên anh T khởi kiện.

Nguyên đơn yêu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/6/2020 với ông K và buộc ông K bồi thường Tiền cọc với số tiền 300.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày:

Ông Tết Vĩnh K thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của anh Trần Ngọc Hoàng T với số Tiền 300.000.000 đồng vào ngày 15/6/2020 để đảm

bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 5.400m² tọa lạc tại khóm 3, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông K cho anh T.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì vợ của ông K là bà Mã Thị Hương đã chết (bà Hương chết ngày 13/9/2018), bà Hương chết không để lại di chúc. Ông K cũng không biết được trong trường hợp này, pháp luật quy định bắt buộc khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải làm thủ tục từ chối thừa kế tài sản. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông K đã ủy quyền cho bà Thái Thị Vân thực hiện việc phát quang cây cối, san lấp mặt bằng phần đất và thực hiện việc trích đo bản vẽ phần diện tích đất chuyển nhượng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi Tén hành làm thủ tục chuyển nhượng ông K mới biết được việc phát sinh quyền thừa kế tài sản đối với phần đất nêu trên và các con của ông K, bà Hương phải làm thủ tục từ chối nhận di sản thừa kế thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng được nên ngày 03/8/2020, ông K làm văn bản gửi anh T xin gia hạn thời gian thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đến ngày 15/9/2020 và được anh T chấp nhận. Do ông K có 02 người con là Tết Bích Hồng (hiện đang sinh sống ở nước Úc) và Tết Thoại Đoàn sinh sống ở Hoa kỳ đến năm 1999 mới trở về Việt Nam nên giấy tờ tùy thân liên quan đến ông Đoàn không còn, việc làm thủ tục nhập khẩu, làm giấy chứng minh nhân dân cho ông Đoàn chưa làm được mà phải chờ kết quả xác minh của cơ quan chức năng. Riêng bà Hồng, ông K cũng đã ủy quyền cho bà Thái Thị Vân gửi hồ sơ sang nước Úc để làm thủ tục khước từ thừa kế tài sản nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên việc gửi giấy tờ đi và về giữa hai nước gặp khó khăn, bà Hồng chưa gửi giấy tờ về Việt Nam được. Ngày 11/9/2020, ông K có nhờ con gái là Tết Bích C chuyển trả số Tiền 300.000.000 đồng cho anh T. Nay anh T khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2020, ông K đồng ý nhưng không đồng ý bồi thường Tiền cọc bởi việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T là nguyên nhân khách quan, ngoài ý muốn của ông K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc Hoàng T. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất được ký kết vào ngày 15/6/2020 giữa anh Trần Ngọc Hoàng T và ông Tết Vĩnh K, nhưng không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Ngọc Hoàng T về việc kiện đòi ông Tết Vĩnh K bồi thường cọc với số Tiền là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 21/3/2022 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Huỳnh Anh Hào kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh T và ông K, buộc ông K Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2020.

Tại phiên tòa:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Huỳnh Anh Hào trình bày:

Giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh T và ông K, buộc ông K Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2020. Lý do kháng cáo khác với yêu cầu khởi kiện là vì nguyên đơn nhận thấy bị đơn không có thiện chí sang bán đất cho nguyên đơn, gây thiệt hại quyền lợi của nguyên đơn.

Tiền 300 triệu đồng phía ông K chuyển cho anh T là Tiền bồi thường cọc chứ không phải trả lại Tiền đặt cọc. Hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào thể hiện Tiền 300 triệu đồng ông K chuyển trả cho T là Tiền đặt cọc.

Bà P thực hiện công việc không được ông K ủy quyền.

Bản án sơ thẩm nhận định không buộc ông K bồi thường Tiền cọc cho anh T là không có cơ sở; không chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông K cố tình trốn tránh.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, trình bày: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Không thực hiện hợp đồng là do khách quan, các con ông K ở nước ngoài nên không làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, anh T biết và chấp nhận gia hạn thời gian thực hiện đến ngày 15/9/2020, nhận thấy tình hình khó có thể thực hiện hợp đồng nên ngày 11/9/2020 ông K đã chuyển trả 300.000.000 đồng Tiền đặt cọc, anh T chấp nhận và không có ý kiến, xem như hợp đồng đặt cọc chấm dứt ngày 11/9/2020.

Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn là mâu thuẫn với yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm chưa thụ lý giải quyết, kháng cáo chỉ đặt ra ở cấp phúc thẩm. Yêu cầu bác toàn bộ kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử Tồn hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc, không chấp yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường Tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2020

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, nhận thấy: Nguyên đơn, anh Hoàng T và bị đơn ông K ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung: *ông K chuyển nhượng cho anh T quyền sử dụng đất, anh T đặt cọc 300.000.000 đồng vào ngày ngày 15/6/2020, thời hạn 45 ngày làm việc kể từ ngày đặt cọc ông K phải thực hiện xong thủ tục mua bán, nếu không thì bị phạt cọc gấp đôi, trường hợp anh T không mua thì mất cọc.* Về phía ông K Tén hành thủ tục sang bán, nhưng do vợ ông K là bà Mã Thị Hương chết ngày 13/9/2018 không để lại di chúc, cho nên phải có hàng thừa kế thứ nhất ký tên vào hợp đồng sang bán, các con của ông K ở nước ngoài nên thủ tục thực hiện gặp khó khăn, ông K xin gia hạn đến ngày 15/9/2020, được anh T đồng ý. Như vậy, anh T chấp nhận gia hạn thời hạn của hợp đồng đặt cọc đến ngày 15/9/2020. Do tình hình dịch Covid phức tạp và các con của ông K hai người ở hai nước khác nhau nên thủ tục liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất chưa hoàn thành, việc này cả ông K và anh T đều không lường trước, do thủ tục giấy tờ chưa hoàn tất nên vào ngày 11/9/2020 gia đình ông K đã chuyển trả cho anh T số Tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Như vậy, khi chưa đến hạn gia hạn của hợp đồng đặt cọc thì ông K đã chuyển trả Tiền cọc cho anh T, anh T đồng ý nhận Tiền và không có ý kiến đặt ra, xem như hợp đồng đặt cọc đã kết thúc, đến ngày 08/12/2020 anh T gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường T, thành phố C yêu cầu ông K thực hiện chuyển nhượng đất hoặc bồi thường Tiền cọc, phía nguyên đơn cho rằng bị đơn hứa bồi thường Tiền cọc nhưng không đưa ra được chứng cứ ông K hứa bồi thường Tiền cọc, hồ sơ thể hiện lời khai của đại diện nguyên đơn Tiền 300.000.000 đồng ông K chuyển trả là Tiền đặt cọc, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn lại xác định Tiền bồi thường cọc. Phía nguyên đơn có những lời khai và yêu cầu không thống nhất nhau, do không chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình cho nên bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của Trần Hoàng Ngọc T kiện đòi ông Tết Vĩnh K bồi thường Tiền cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn Tết tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2020. Nhận thấy, tại đơn khởi kiện, các văn bản thể hiện trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông K trả thêm khoản Tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 300.000.000 đồng. Án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ; đối với yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn Tết tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét bởi lẽ tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không khởi kiện, cấp sơ thẩm chưa thụ lý giải quyết.

[3] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có căn cứ chấp nhận.

[5] Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được chấp nhận; ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hào không được chấp nhận với những căn cứ Hội đồng xét xử nhận định ở trên.

[6] Án phí phúc thẩm nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Ngọc Hoàng T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 156, 328, 422, 424 và Điều 427 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 26 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc Hoàng T.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất được ký kết vào ngày 15/6/2020 giữa anh Trần Ngọc Hoàng T và ông Tết Vĩnh K, nhưng không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Ngọc Hoàng T về việc kiện đòi ông Tết Vĩnh K bồi thường cọc với số Tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm

Anh Trần Ngọc Hoàng T phải nộp số Tiền 15.000.000 đồng. Ngày 23/02/2021, Anh T đã dự nộp số Tiền tạm ứng án phí là 7.800.000 đồng theo biên lai thu số 0000649 được đối trừ, chuyển thu vào ngân sách nhà nước. Anh T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 7.200.000 đồng.

Ông Tết Vĩnh K đã được miễn nộp theo quy định, nên không phải chịu án phí.

3. Án phí phúc thẩm anh Trần Ngọc Hoàng T phải nộp 300.000 đồng. Anh T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số 0001102 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được chuyển thu.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 của Luật Thi hành án dân sự.

5. 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 C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- 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 Thị Hiền