

Bản án số: 117/2021/DS-PT

Ngày: 01/4/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán:

Ông Vũ Toàn Giang

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 576/2020/TLPT-DS ngày 15/12/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2021/QĐ-PT ngày 15/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 125/QĐPT-HPT ngày 25/3/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc Vận, sinh năm 1955

HKTT: Số 194 Nguyễn Trãi, Trung Văn, Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

Trú tại: Lô DM 1 – 16 khu đất làng nghề Vạn Phúc, ngõ 242 đường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Luật sư Nguyễn Anh Dũng, Công ty luật TNHH OPIC và cộng sự. Trụ sở: Tầng 3, số 188 đường Vạn Phúc, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Đức Tuất, Công ty luật TNHH OPIC và cộng sự, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1981;

Trú tại: Số 280 Phan Đình Giót, tổ dân phố 4, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lại Việt Đông, sinh năm 1971;

Trú tại: Số 280 Phan Đình Giót, tổ dân phố 4, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2. Anh Nguyễn Trần Hùng, sinh năm 1972.

Trú tại: Tổ dân phố 3, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Vũ Ngọc Vận là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn trình bày:

Thông qua môi giới là anh Nguyễn Trần Hùng, ngày 17/5/2019 ông Vận đã gặp chị Nguyễn Thị Hoa để giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất NO 20 LK732, khu Bờ Hội, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, diện tích 50m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chị Nguyễn Thị Hoa, anh Lại Việt Đông. Theo thỏa thuận, ông đặt cọc 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất với giá 3.060.000.000 đồng, đến ngày 08/6/2019 ông sẽ thanh toán nốt số tiền 2.960.000.000 đồng và ký kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm giao dịch đặt cọc ông đã trao đổi với chị Nguyễn Thị Hoa là ông phải vay ngân hàng 2.000.000.000 đồng để thanh toán. Chị Nguyễn Thị Hoa không có ý kiến gì và ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận 100.000.000 đồng.

Sau đó 3 ngày, ông đã đưa nhân viên ngân hàng đến gặp chị Hoa để ký hợp đồng 3 bên, ngân hàng giải ngân cho chị Hoa 2 tỷ đồng, ông thanh toán nốt 960.000.000 đồng nhưng chị Hoa nhất quyết không đồng ý, không làm việc với ngân hàng, chỉ làm việc với ông do đó giao dịch không thành. Vài ngày sau ông tìm được người mua lại mảnh đất đó và sẽ giao toàn bộ tiền mặt cho chị Hoa khi giao dịch, ông nhờ chị Hoa sang tên thẳng cho người đó nhưng chị Hoa cũng không đồng ý, chị Hoa nói chỉ giao dịch, sang tên cho ông, không sang tên cho người khác.

Hết thời hạn giao kết trong hợp đồng đặt cọc (ngày 08/6/2019) ông đề nghị chị Hoa lùi thời gian cho ông 05 ngày để ông đi vay nóng thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn thiếu nhưng chị Hoa nhất quyết không đồng ý.

Do việc chuyển nhượng thửa đất không tiếp tục được, ông đã nhiều lần yêu cầu chị Hoa hoàn trả ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng nhưng chị Hoa không đồng ý, ngay cả khi ông đề nghị chỉ nhận lại 70.000.000 đồng cũng không được. Toàn bộ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là do chị Nguyễn Thị Hoa trực tiếp nhận của ông, ông nghe chị Hoa nói lại sau khi hết hạn thanh toán ngày 08/6/2019 thì anh Nguyễn Trần Hùng đến lấy 20.000.000 đồng tiền công môi giới.

Nay ông khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Hoa trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Việc không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng thửa đất không phải lỗi do ông mà do chị Nguyễn Thị Hoa cố tình gây khó khăn, không tạo điều kiện cho ông.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Hoa trình bày:

Vào tháng 5/2019, chị có nhận bán cho ông Vũ Ngọc Vận 01 thửa đất tại địa chỉ NO 20 LK732, tờ bản đồ 00, khu dịch vụ Bờ Hội, phường La Khê, quận Hà Đông với diện tích 50m², Giấy chứng nhận mang tên ông Lại Việt Đông và bà Nguyễn Thị Hoa với giá tiền thỏa thuận là 3.060.000.000 đồng. Chị và ông Vận đã làm Hợp đồng đặt cọc mua bán đất với số tiền đặt cọc là 100.000.000

đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 08/6/2019 bên mua sẽ thanh toán hết số tiền mua đất đồng thời bên bán có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ giấy tờ hợp pháp theo quy định pháp luật của khu đất trên. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 17/5/2019, đến ngày 08/6/2019 ông Vận không giao tiền như đã cam kết để chị làm thủ tục chuyển nhượng mảnh đất cho ông Vận. Do ông Vận vi phạm thời gian như đã cam kết, không mua đất đã gây khó khăn cho chị trong việc bán mảnh đất, nay ông Vận kiện đòi chị tiền đặt cọc là không đúng, là do lỗi của ông Vận. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Chị Hoa đề nghị tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lại Việt Đông trình bày:

Vợ chồng anh (Lại Việt Đông và Nguyễn Thị Hoa) là chủ sở hữu thửa đất tại địa chỉ NO 20 LK732, tờ bản đồ 00 có diện tích 50m² tại khu Bờ Hội thuộc tổ dân phố 4, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội. Khoảng đầu tháng 5/2019, do có nhu cầu chuyển đổi sang diện tích khác nên vợ chồng anh có ý định bán thửa đất trên. Đến giữa tháng 5/2019, anh được vợ thông báo có ông Vũ Ngọc Vận đến giao dịch mua đất của gia đình với giá 3.060.000.000 đồng. Vợ chồng anh đồng ý bán, theo đó ông Vận sẽ đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hẹn đến 08/6/2019 sẽ hoàn tất thủ tục mua bán đất (có ông Nguyễn Trần Hùng làm chứng). Anh đã ủy quyền cho vợ ký hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất theo thủ tục chung. Tuy nhiên đến hạn, ông Vũ Ngọc Vận không có tiền để thực hiện giao dịch mua bán đất, đã đến gặp vợ anh xin lùi thời hạn thanh toán vài ngày nhưng sau đó đã tự ý vi phạm hợp đồng đặt cọc, hủy bỏ việc mua bán đất của gia đình anh. Hiện ông Vận khởi kiện đòi lại tiền đặt cọc, đề nghị tòa án thu thập tài liệu chứng cứ xét xử theo đúng pháp luật. Anh Đông đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trần Hùng không nhận văn bản tố tụng, không đến tòa án, không cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ.

Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ đối với thửa đất tại địa chỉ NO 20 LK732, tờ bản đồ 00 có diện tích 50m² tại khu Bờ Hội thuộc tổ dân phố 4, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội. Theo cung cấp của Phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Hà Đông: Thửa đất NO 20 LK732, tờ bản đồ 00 có diện tích 50m² tại khu Bờ Hội thuộc tổ dân phố 4, phường La Khê được cấp cho bà Nguyễn Thị Mai Anh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 999541, sổ vào sổ cấp GCN CH-04326, do UBND quận Hà Đông cấp ngày 28/4/2017. Đã chuyển nhượng sang tên chủ sử dụng đất ông Lại Việt Đông và bà Nguyễn Thị Hoa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO830337 ngày 14/8/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc Vận.
- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 17/5/2019 giữa ông Vũ Ngọc Vận với chị Nguyễn Thị Hoa.
- Số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thuộc về chị Nguyễn Thị Hoa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Ngọc Vận kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do xác định thiếu người tham gia tố tụng là bà Xuân vợ ông Hùng; chưa làm rõ việc ủy quyền giữa ông Đông và bà Hoa. Hợp đồng đặt cọc vi phạm quy định pháp luật về hình thức và nội dung.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội xác định Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Ngọc Vận nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày 17/5/2019, ông Vũ Ngọc Vận và chị Nguyễn Thị Hoa xác lập Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất để bảo đảm cho việc mua bán thửa đất NO 20 LK732 có diện tích 50m², khu Bờ Hội, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chị Nguyễn Thị Hoa, anh Lại Việt Đông.

Xét thấy, chị Nguyễn Thị Hoa, anh Lại Việt Đông là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Anh Đông xác nhận nội dung giao dịch và việc ủy quyền cho chị Hoa ký kết hợp đồng đặt cọc. Thỏa thuận đặt cọc giữa các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, được lập thành văn bản có người làm chứng, mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 17/5/2019 giữa ông Vũ Ngọc Vận và chị Nguyễn Thị Hoa có hiệu lực pháp luật.

Theo ông Vũ Ngọc Vận nguyên nhân không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng thửa đất là do chị Nguyễn Thị Hoa cố tình gây khó khăn, không tạo điều kiện, trong khi trước đó khi đặt cọc ông Vận đã thống nhất với chị Nguyễn Thị Hoa về việc ông phải vay ngân hàng 2.000.000.000 đồng để thanh

toán nhưng khi đưa nhân viên ngân hàng đến gặp chị Hoa để ký hợp đồng 3 bên thì chị Hoa nhất quyết không đồng ý, không làm việc với ngân hàng. Sau đó ông Vận tìm được người mua lại mảnh đất đó và sẽ thanh toán toàn bộ tiền mặt cho chị Hoa khi giao dịch, ông Vận nhờ chị Hoa sang tên thẳng cho người đó nhưng chị Hoa cũng không đồng ý. Ông cũng đề nghị lùi thời gian thanh toán để ông đi vay mượn tiền chị Hoa cũng không đồng ý.

Xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 17/5/2019 không có các điều khoản thỏa thuận giữa ông Vận với chị Hoa về phương thức thanh toán như nội dung trình bày của ông Vận, ông Vận không chứng minh được ngoài Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 17/5/2019 giữa các bên còn có cam kết, thỏa thuận như đã trình bày. Phía chị Hoa, anh Đông cho rằng lỗi do ông Vận vi phạm thời gian thanh toán như cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

Mặt khác ông Vận trình bày khi hết thời hạn giao kết trong hợp đồng đặt cọc (ngày 08/6/2019) đã đề nghị chị Hoa lùi thời gian 05 ngày để đi vay nóng thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn thiếu nhưng cũng không chứng minh được sự việc này.

Tại Điều 2 của hợp đồng có nội dung: ... " Các bên thỏa thuận đến ngày 8 tháng 6 năm 2019 bên mua sẽ thanh toán hết số tiền mua đất/nhà, đồng thời bên bán có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ giấy tờ hợp pháp theo quy định của pháp luật liên quan đến lô đất/nhà trên. Cụ thể là:

- Hai bên sẽ làm công chứng chuyển nhượng và thanh toán nốt số tiền còn lại cụ thể là 2.960.000.000đ".

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông Vũ Ngọc Vận vi phạm thỏa thuận về thời hạn thanh toán đã ký kết tại Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 17/5/2019. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc Vận là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật nhưng trong phần quyết định lại tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là không phù hợp nên sửa lại cách tuyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vận.

Về án phí:

Do ông Vũ Ngọc Vận là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vận.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;
- Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn ông Vũ Ngọc Vận đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Hoa.

- Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 17/5/2019 giữa ông Vũ Ngọc Vận với chị Nguyễn Thị Hoa có hiệu lực pháp luật.

- Số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thuộc về chị Nguyễn Thị Hoa.

2. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Ngọc Vận.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Hà Đông;
- Chi cục THADS quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh