

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 295/2023/DS-PT
Ngày 25 - 7 -2023
V/v Tranh chấp đòi tài sản và
hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Ông Phan Thanh Tòng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2023/TLPT-DS ngày 08/6/2023 về “Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1998/2023/QĐ-PT ngày 03/7/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Mỹ C, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp L, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre; (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre; (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Phạm Hồ Thảo N (con bà C), sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp L, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Hồ Thị Mỹ C trình bày:

Bà có đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 07, diện tích 2.104,4m² tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Vào cuối tháng 4/2022, do cần vốn làm ăn nên bà có ý định bán thửa đất nêu trên. Bà và ông T đã thỏa thuận: ông T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá là 430.000.000 đồng. Ngay sau đó, ông T đã giao trước cho bà 150.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập bất kỳ hợp đồng nào. Lúc này, ông T kêu bà đưa cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông nhờ người kiểm tra và bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744150 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 30/9/2004 cho ông T. Tuy nhiên, sau đó do không có nhu cầu về vốn nữa nên bà có thỏa thuận với ông T hủy bỏ việc mua bán đất. Ông T cũng đồng ý và yêu cầu bà đưa thêm 4.500.000 đồng là số tiền ông bị thiệt hại do bán vàng để đưa trước tiền mua đất cho bà 150.000.000 đồng. Khoảng 07 ngày sau khi nhận 150.000.000 đồng của ông Thảm thì bà và con bà là Phạm Hồ Thảo N đã trả lại cho ông T tổng cộng 154.500.000 đồng. Ông T cũng đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng chỉ hẹn mà không giao. Bà có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H, huyện G giải quyết. Tại buổi làm việc ngày 12/5/2022, ông T có hứa sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 16/5/2022. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông T vẫn không thực hiện lời hứa là trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông T phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng số Đ744150 đối với thửa đất 164, tờ bản đồ 07, diện tích 2.104,4m² tại xã H, huyện G.

Trong quá trình giải quyết vụ án , bị đơn ông Phạm Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Vào đầu năm 2022, giữa ông T và bà C có thỏa thuận miệng chuyển nhượng thửa đất 164, tờ bản đồ 07, diện tích 2.104,4m² tại xã H, huyện G của bà C với giá 430.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc trước 150.000.000 đồng, không có làm hợp đồng và cũng không đề cập đến vấn đề sẽ phạt cọc như thế nào nếu một trong hai vi phạm hợp đồng. Khoảng 07 ngày sau, bà C đến nhà trả lại cho ông T 150.000.000 đồng đã nhận cọc và 4.500.000 đồng tiền chênh lệch giá do bán vàng và nói hủy bỏ không bán đất nữa. Ông T cũng đã nhận của bà C tổng cộng 154.500.000 đồng (việc nhận tiền này cũng không làm giấy tờ). Tại buổi làm việc của Ủy ban nhân dân xã H, ông T có hứa 14 giờ ngày 16/5/2022 sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bà C không đề cập gì đến tiền phạt cọc nên ông T chưa giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Hiện tại, ông T vẫn còn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744150 của bà C. Trong quá trình thỏa thuận mua bán đất cũng như tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã H ngày 12/5/2022, ông T và bà C cũng không thỏa thuận gì về việc phạt cọc nếu bên nào vi phạm hợp đồng chuyển nhượng đất nên ông T vẫn còn quyền yêu cầu đối với vấn đề phạt cọc nêu trên. Qua sự việc bà C không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T đã gây thiệt hại cho ông T nên ông T có yêu cầu phản tố. Nhưng do cũng có quan hệ bà con thân thích với bà C nên ông T chỉ yêu cầu bà C phải bồi thường tiền phạt cọc 50% tương đương với số tiền là 75.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Hồ Thảo N trình bày:

Chị là con của bà C, chung hộ với bà C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang giữ là cấp cho hộ bà C. Do đó, chị thống nhất với lời trình bày của bà C, chị không có ý kiến gì khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 19/4/2023, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm quyết định:

Căn cứ vào các Điều 105, 115, 166 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Điều 26, 27 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Mỹ C. Buộc bị đơn ông Phạm Thanh T phải giao trả lại cho bà Hồ Thị Mỹ C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744150 cấp ngày 30/9/2004 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 07 tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Thanh T về việc yêu cầu bà Hồ Thị Mỹ C trả tiền phạt cọc là 75.000.000 đồng.

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

Ngày 21/4/2023, bị đơn ông Phạm Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh T.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã tuyên là có căn cứ. Kháng cáo của ông Phạm thanh T2 là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vào cuối tháng 4 năm 2022, bà Hồ Thị Mỹ C và ông Phạm Thanh T3 thỏa thuận miệng chuyển nhượng thửa đất số 164, tờ bản đồ 07, diện tích 2.104,4m² với giá 430.000.000 đồng, đất tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre, hiện do bà C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã giao trước cho bà C số tiền 150.000.000 đồng và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau đó một tuần thì hai bên thống nhất hủy bỏ việc chuyển nhượng đất và bà C trả lại tiền. Ông T đồng ý nhận lại số tiền đã giao cho bà C 150.000.000 đồng và đồng ý nhận số tiền 4.500.000 đồng mà bà C bồi thường thiệt hại do giá vàng chênh lệch; đồng thời ông T đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C vào ngày 16/5/2022. Nhưng đến ngày thỏa thuận thì ông T không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C nên bà C khởi kiện.

Ông T cho rằng tuy không có làm hợp đồng đặt cọc nhưng tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã H, bà C đã thừa nhận số tiền 150.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Do đó, ông T không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C và có yêu cầu phản tố buộc bà C phải trả tiền phạt cọc là 75.000.000 đồng.

[2] Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 07, diện tích 2.104,4m² tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre đã được bà C và ông T thỏa thuận. Bà C đã nhận trước tiền bán đất của ông T giao là 150.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận lại hai bên đồng ý hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C đã chủ động trả cho ông T đủ số tiền đã nhận. Ngoài ra, bà C còn tự nguyện bồi thường thiệt hại cho ông T 4.500.000 đồng tiền chênh lệch về giá vàng, ông T cũng nhận đủ số tiền này. Hơn nữa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà C, trong hộ có bà C và chị Phạm Hồ Thảo N nhưng chỉ một mình bà C giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là không phù hợp. Xét thấy, cả hai bên đều có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không xem xét vấn đề phạt cọc do hai bên đều có lỗi theo như nhận định trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T về yêu cầu bà C chịu phạt cọc 75.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Ông T kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm nên kháng cáo không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không

chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Thanh T4 chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 105, 115, 166 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Mỹ C. Buộc bị đơn ông Phạm Thanh T phải giao trả lại cho bà Hồ Thị Mỹ C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744150 cấp ngày 30/9/2004 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 07 tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Thanh T về việc yêu cầu bà Hồ Thị Mỹ C trả tiền phạt cọc là 75.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Hồ Thị Mỹ C không phải chịu. Bà C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009240 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

2.2. Ông Phạm Thanh T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

3. Án phí phúc thẩm : Ông Phạm Thanh T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003436 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

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 của 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Ngọt