TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 37/2023/DS-PT Ngày: 09 - 02 - 2023 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 Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- 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 Biển - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 345/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2022/QĐXX-PT ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Phạm Hồng Đ, sinh năm 1982

2. Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Phú T, huyện Phú T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng K: Bà Phạm Hồng Đ, sinh năm 1982 (Văn bản uỷ quyền ngày 04/3/2022) (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trịnh Thị C, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã Phú T, huyện Phú T, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp C, xã Phú T, huyện Phú T, tỉnh Cà Mau (vắng).

- *Người kháng cáo:* Bà Trịnh Thị C, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Phạm Hồng Đ, ông Nguyễn Hoàng K thống nhất trình bày:

Ngày 24/6/2020 (âl) bà C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà một phần đất tọa lạc tại ấp C, xã Phú T, huyện Phú T, tỉnh Cà Mau, kích thước ngang 05m, dài từ sau nhà bà đến lộ nhựa, giá trị bằng 350.000.000 đồng, vợ chồng bà đặt cọc cho bà C 100.000.000 đồng, bà C ghi biên nhận, thỏa thuận miệng khi nào làm xong thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng bà sẽ giao đủ số tiền còn lại là 250.000.000 đồng. Đến ngày 16/7/2020 (âl) bà C yêu cầu bà đưa thêm 100.000.000 đồng, ông bà không đồng ý mà chỉ đưa thêm cho bà C 20.000.000 đồng và thỏa thuận với bà C khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Sau đó bà C không làm thủ tục chuyển nhượng đất, cho rằng thủ tục giấy tờ chưa ổn nhưng yêu cầu giao đủ số tiền còn lại. Khi đó, ông bà nói với bà C nếu kẹt tiền thì bán cho người khác, tiền cọc xem như cho bà C mượn, khi chuyển nhượng đất thì trả lại cho ông bà, bà C đồng ý. Từ ngày có thoả thuận trên cho đến nay bà đã nhiều lần bà yêu cầu bà C trả tiền cọc nhưng bà C không trả. Khoảng tháng 12 năm 2021, con của bà C là Nguyễn Duy P có trả cho bà 50.000.000 đồng, còn nợ lại 70.000.000 đồng. Nay ông bà yêu cầu bà Trịnh Thị C trả khoản tiền còn lại là 70.000.000 đồng.

Bà Trịnh Thị C trình bày: Bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng K và bà Phạm Hồng Đ một nền nhà có kích thước, giá trị và nhận cọc như bà Đ, ông K trình bày.

Theo thoả thuận vợ chồng bà Đ phải đặt cọc cho bà 02 lần vào ngày 24/6/2019 (âl) là 100.000.000 đồng và ngày 16/7/2019 (âl) là 100.000.000 đồng, còn lại khi nào hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng thì bà Đ giao đủ số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, thỏa thuận không lập văn bản, sau đó bà Đ giao tiền cho bà 2 lần bằng 120.000.000 đồng không đủ tiền như giao kết. Theo biên nhận cọc thì không thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận cọc, bà Đ không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, mà yêu cầu bà chuyển nhượng đất cho người khác xem như bà Đ hủy hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc.

Riêng việc con bà là Nguyễn Duy P chuyển trả cho bà Đ 50.000.000 đồng bà không biết, nên số tiền cọc chỉ còn lại 70.000.000 đồng. Phần đất bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đ, ông K hiện vẫn chưa chuyển nhượng cho người khác, nếu bà Đ và ông K tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bà thống nhất nhưng với giá theo thời điểm hiện tại là 750.000.000 đồng. Nếu bà Đ, ông K chuyển nhượng thì bà không đồng ý trả 70.000.000 đồng tiền cọc theo yêu cầu của ông K, bà Đ.

Anh Nguyễn Duy P trình bày: Anh là con của bà C, trước khi phát sinh vụ án này bà Đ có gặp anh, nói mẹ anh có mượn của bà Đ 120.000.000 đồng, yêu cầu anh trả thay cho bà C.

Anh không biết số tiền trên là tiền đặt cọc nên có chuyển tiền qua tài khoản ngân hàng trả cho bà Đ 50.000.000 đồng là trả nợ thay cho mẹ ông. Sau này anh biết đó là tiền mẹ anh nhận đặt cọc để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Đ. Nay anh không yêu cầu đối với số tiền 50.000.000 đồng đã chuyển cho bà Đ, không có tranh chấp trong vụ án này mà để ông tự thỏa thuận thanh toán với bà C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú T quyết định:

Chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng K và bà Phạm Hồng Đ. Hủy giao dịch hợp đồng đặt cọc theo "Biên nhận ngày 24.6 âm lịch". Buộc bà Trịnh Thị C trả cho ông Nguyễn Hoàng K và bà Phạm Hồng Đ số tiền đặt cọc là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

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

Ngày 04/10/2022 bà C kháng cáo, không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm đã tuyên, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Bà Đ không thống nhất kháng cáo của bà C.

Bà C vẫn bảo lưu kháng cáo, căn cứ kháng cáo bà C xác định: Bà Đ không giữ đúng thoả thuận đặt cọc cho bà hai lần bằng 200.000.000 đồng; Phần đất trên sau đó bà chưa bán được cho người khác và vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà Đ ông K nhưng với giá trị bằng 750.000.000 đồng. Nếu không chấp nhận thực hiện thoả thuận xem như bà Đ, ông K hủy hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc, bà không đồng ý thanh toán tiền theo yêu cầu của bà Đ ông K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Căn cứ kháng cáo của bà C không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị: Áp dụng 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Kháng cáo của bà C thực hiện đúng qui trình luật định, được xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà C:

Tại phiên tòa, hai bên đương sự xác nhận bà C có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ quyền sử dụng đất có giá trị 350.000.000 đồng, vợ chồng bà Đ đặt cọc cho bà C hai lần vào ngày 24/6/2020 âm lịch và ngày 16/7/2020 âm lịch, tổng cộng là 120.000.000 đồng.

Thoả thuận đặt cọc không nói rõ thời điểm tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến các bên giao dịch yêu cầu về quyền nhưng không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất dẫn đến tranh chấp.

Việc các đương sự không xác định thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của hai bên không đề cập trong văn bản khi thoả thuận, chính không xác định thời điểm ký hợp đồng cụ thể dẫn đến không ràng buộc trách nhiệm hai bên tiến hành lập hợp đồng nên xác định hợp đồng đặt cọc trên không đảm bảo điều kiện thực hiện.

Như đã nhận định về giao dịch đặt cọc không đảm bảo điều kiện như đã nêu trên, lẽ ra án sơ thẩm xử lý theo hướng tuyên bố vô hiệu là phù hợp hơn tuyên huỷ giao dịch. Tuy nhiên quan điểm xử lý buộc bên nhận trả tiền là đúng, các đương sự không kháng cáo về quyết định huỷ giao dịch đặt cọc của án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không điều chỉnh lại phần này do đã có hiệu lực pháp luật, việc sửa đổi củng không thay đổi bản chất vụ việc nên chỉ ra phần sai sót trên này để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm chung.

[3] Anh Nguyễn Duy P tự nguyện trả cho bà Phạm Hồng Đ 50.000.000 đồng thay cho bà Trịnh Thị C, nay anh P và bà C không tranh chấp số tiền trên, nên đối trừ nghĩa vụ thanh toán của bà C với bà Đ, án sơ thẩm buộc bà C thanh toán thêm cho bà Đ, ông K 70.000.000 đồng là phù hợp.

Từ nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà C.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phù hợp với quan điểm xử lý vụ án như đã nhận định nên không nhận xét lập lại.

[5] Án phí phúc thẩm bà C phải chịu theo qui định chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú T, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận khởi kiện của bà Phạm Hồng Đ, ông Nguyễn Hoàng K.

Hủy giao dịch hợp đồng đặt cọc theo "Biên nhận ngày 24.6 âm lịch" giữa bà Trịnh Thị C với bà Phạm Hồng Đ, ông Nguyễn Hoàng K.

Buộc bà Trịnh Thị C hoàn trả cho bà Phạm Hồng Đ, ông Nguyễn Hoàng K số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực, bà Phạm Hồng Đ, ông Nguyễn Hoàng K có đơn yêu cầu thi hành án, bà Trịnh Thị C chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói

trên thì hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Trịnh Thị C phải chịu 3.500.000 đồng.

- Bà Phạm Hồng Đ và ông Nguyễn Hoàng K không phải chịu, ngày 09/5/2022 bà Đ, ông K nộp tạm ứng án phí 1.750.000 đồng theo lai thu số 0017840 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú T, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

- Án phí phúc thẩm bà C phải chịu 300.000 đồng. Ngày 04/10/2022 bà C nộp tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng theo lai thu số 0018219 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú T, tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

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.

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 huyện Phú T;
- Chi cục THADS huyện Phú T;
- 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

Huỳnh Văn Yên