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

Bản án số: 112/2021/DS-PT
Ngày 13-12-2021
"*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Hoàng Thành;

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Anh Thảo, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl, Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2021/QĐ-PT, ngày 12/11/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*: Bà Lý Ngọc Đ, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo*: Bà Lý Ngọc Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

* *Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày*: Ngày 16/01/2021, bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng 01 phần đất nền cặp lộ, ngang 7m, dài 46m của bà Đ với giá 140.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay là "Hợp đồng bán đất nền" theo đó bà T đã đặt cọc cho bà Đ 20.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên thì sẽ trả đủ 120.000.000 đồng còn lại. Đến ngày 19/01/2021 bà Đ đổi ý không chuyển nhượng đất cho bà T nữa.

Vì vậy, bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng giải quyết buộc bà Lý Ngọc Đ phải trả cho bà T số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 40.000.000 đồng, nếu bà Đ không đồng ý thì phải chuyển nhượng đất cho bà T theo giá thỏa thuận 140.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T không yêu cầu bà Đ phải bồi thường 20.000.000 đồng tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu bà Đ trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

* *Bị đơn bà Lý Ngọc Đ trình bày*: Ngày 16/01/2021, bà Đ có làm giấy tay chuyển nhượng 01 phần đất nền cặp lộ, ngang 7m, dài 46m, do chồng bà tên Nguyễn Văn T, sinh năm 1952 (chết năm 2010) đứng tên giấy tờ đất cho bà T với giá 140.000.000 đồng. Bà T có đặt cọc cho bà 20.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên thì sẽ trả 120.000.000 đồng còn lại. Đến ngày 19/01/2021, ông Nguyễn Văn L (con trai của bà Đ và ông T) biết sự việc trên và không đồng ý cho bà Đ chuyển nhượng đất cho bà T, nên bà Đ đưa cho ông L 20.000.000 đồng để đem đến nhà bà T trả lại tiền cọc. Ông L đã đem số tiền trên đến trả cho bà T, do bà T không đồng ý nhận lại nên ông L đã để lại tiền tại nhà bà T rồi ra về.

Số tiền cọc 20.000.000 đồng mà bà Đ đã nhận của bà T đã trả lại cho bà T rồi. Vì vậy, bà Đ không còn nợ tiền cọc của bà T nữa, nên không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Nếu bà T thừa nhận là đã nhận lại tiền cọc do ông L đem trả, thì bà đồng ý trả thêm cho bà T 500.000 đồng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày*: Ông L thống nhất với lời trình bày của mẹ ông là bà Lý Ngọc Đ, việc bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc của bà T ông không biết. Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha ông là ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy tờ đất, ông Tưởng đã chết năm 2010.

Ngày 19/01/2021, ông mới biết việc bà Đ chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc của bà T là 20.000.000 đồng, khi biết sự việc thì ông không đồng ý vì đất này là của cha ông để lại, nên ông có nói với bà Đ trả lại tiền cọc cho bà T. Bà Đ đồng ý và đưa ông 20.000.000 đồng để đem đến nhà bà T trả lại. Ông L đến nhà bà T năn nỉ bà T nhận lại tiền cọc, nhưng bà T không đồng ý nhận nên ông L đã để lại 200.000.000 đồng tại nhà bà T rồi ra về. Số tiền cọc này đã trả lại rồi nên

bà Đ không còn nợ tiền cọc của bà T nữa. Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T đòi mẹ ông phải trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng. Ông L cũng đồng ý với ý kiến của bà Đ là trả thêm cho bà T 500.000 đồng.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2021 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 16/01/2021 giữa bà Phạm Thị T với bà Lý Ngọc Đ vô hiệu.

Buộc bà Lý Ngọc Đ có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị T số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Phạm Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lý Ngọc Đ không trả số tiền trên, thì hàng tháng bà Lý Ngọc Đ còn phải trả lãi cho bà Phạm Thị T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29-9-2021, bị đơn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T, vì ngày 19/01/2021 bà Đ đã đưa 20.000.000 đồng cho con trai tên Nguyễn Văn L trả xong cho nguyên đơn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị T không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Lý Ngọc Đ không rút kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Do kháng cáo của bị đơn Đ không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn Đ là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung kháng cáo*:

Bị đơn Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T, vì ngày 19/01/2021 bà Đ đã đưa 20.000.000 đồng cho con trai tên Nguyễn Văn L trả xong cho nguyên đơn T.

Xét kháng cáo của bị đơn Lý Ngọc Đ thì thấy rằng:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ và ông L đều cho rằng: Ngày 19/01/2021 ông L đã đem đến nhà bà T 20.000.000 đồng để trả lại tiền cọc mua bán đất nhưng bà T không đồng ý nhận số tiền nêu trên, nên ông L đã tự ý để lại tại nhà bà T 20.000.000 đồng rồi đi về.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thừa nhận: Ngày 19/01/2021 có thấy ông L đem đến nhà bà 01 cục tiền nói là 20.000.000 đồng để trả lại tiền cọc mua bán đất nhưng bà không nhận, việc ông L tự ý lấy tiền để tại nhà bà hay không thì bà không biết, vì bà không đồng ý nhận lại tiền cọc và đi đến nói chuyện mua bán đất với bà Đ, sau đó bà về nhà và không thấy tiền ở nhà nên khởi kiện để đòi lại tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L thừa nhân: Khi ông đem tiền đến nhà bà T để trả tiền cọc mua bán đất là 20.000.000 đồng thì bà T không đồng ý nhận, nên ông để 20.000.000 đồng tại nhà bà T rồi đi về. Ông L thừa nhận khi ông để tiền tại nhà bà T, không có ai trực tiếp chứng kiến và cũng không có tài liệu nào để chứng thực là ông có để tiền tại nhà bà T là 20.000.000 đồng.

Do không có ai chứng kiến và biết việc trả tiền cọc nêu trên. Ngoài ra, ông L và bà Đ cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc ông L đã trả cho bà T 20.000.000 đồng tiền cọc mua bán đất vào ngày

19/01/2021. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn bà Lý Ngọc Đ về việc không đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn bà Phạm Thị T 20.000.000 đồng, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với qui định của pháp luật như đã viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bị đơn bà Lý Ngọc Đ không phải chịu , do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 của 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

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lý Ngọc Đ.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 16/01/2021 giữa bà Phạm Thị T với bà Lý Ngọc Đ vô hiệu.

Buộc bà Lý Ngọc Đ có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị T số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Phạm Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lý Ngọc Đ không trả số tiền trên, thì hàng tháng bà Lý Ngọc Đ còn phải trả lãi cho bà Phạm Thị T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý Ngọc Đ phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí sơ thẩm. Nhưng do bà Đ là người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Bà Phạm Thị T không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007783 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Đ không phải chịu.

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, người phải Thi hành án 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 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND tỉnh Sóc Trăng;*
- *TAND huyện Long Phú;*
- *Chi cục THADS huyện Long Phú;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.*

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

Trần Nam Trung