

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 53/2023/DS-PT.

Ngày: 28 - 4 - 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 HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Ngân.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông.

Ông Hồ Hữu Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Huỳnh P, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Tường, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Anh Trần PH, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp Long Bình 1, xã Long Phú, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Bà Hồ T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp Xuân Thọ, xã Vĩnh Tường, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3. Và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4. Người kháng cáo: Anh Huỳnh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn anh Huỳnh P trình bày: Vào ngày 27/6/2019, giữa anh với bị đơn là bà T có thỏa thuận một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng hơn 01 công tằm lớn đất ruộng, với giá thỏa thuận là 70.000.000 đồng/công (1.296m²); anh P đã đặt cọc cho bà T số tiền là 50.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào đo đạc thực tế sẽ trả đủ và làm thủ tục sang tên; đến khi đo đạc thì bà T không đồng ý, bà T đề nghị anh P trả tiền với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên anh P không đồng ý. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện hợp đồng thì anh P yêu cầu bà T trả lại 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Bị đơn bà T trình bày: Do bà T cần tiền để mua đất của người khác. Vào ngày 27/6/2019, giữa bà với anh Huỳnh P có thỏa thuận, ký kết một hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (không ghi diện tích, không ghi giá chuyển nhượng); bên anh P đã giao cho bà T số tiền cọc là 50.000.000 đồng, gia đình bà T nhiều lần điện thoại kêu anh P nhờ chính quyền vào đo đạc nhưng không đúng diện tích đất, bà T đã lo đủ tiền để mua phần đất khác, nên bà T không bán phần đất cho anh P. Do đó, bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng; tại thời điểm chuyển nhượng đất cho anh P thì giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng có đưa bản phôi cho anh P coi, hiện nay đã lấy giấy chứng nhận QSDĐ về rồi, nên bà T đồng ý trả lại anh P số tiền 50.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (do anh Trần PH đại diện trình bày): Phần đất anh P nhận chuyển nhượng của bà T với giá 70.000.000 đồng, anh P đã đặt cọc cho bà T 50.000.000 đồng nhưng bà T không giao đất; số tiền đặt cọc sang đất của bà T là của anh P. Nếu bà T đồng ý giao đất cho anh P đứng tên thì gia đình không có yêu cầu gì về phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chồng và con bị đơn trình bày: Do gia đình đang cần tiền để mua đất của người khác. Vào ngày 27/6/2019, giữa bà T với anh Huỳnh P có thỏa thuận, ký kết một HĐCN QSDĐ; bên ông M đã nhận tiền cọc của anh P là 50.000.000 đồng, gia đình ông M nhiều lần điện thoại kêu anh P nhờ chính quyền vào đo đạc nhưng không thống nhất về diện tích, sự việc kéo dài đến khi gia đình ông M lo đủ tiền để mua đất nên không

bán đất nữa. Do đó, chồng và các con của bà T thống nhất, không bán đất nữa và thống nhất với ý kiến của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn B trình bày: Vào năm 2008, bà B có chuyển nhượng một phần đất tại thửa số 88 cho anh Huỳnh P, việc sang bán có làm giấy tay (hiện đã mất, không ai còn giữ), bà B đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh P, anh P đã trả tiền và nhận đất, từ lúc sang đất cho anh P đến nay, không ai có tranh chấp hay yêu cầu gì. Trước đây, phần đất tại thửa số 88 bà B có đi làm giấy chứng nhận QSDĐ, đã nộp lệ phí nhưng do mất biên lai nên từ đó đến nay chưa nhận được giấy chứng nhận QSDĐ; do chưa nhận được giấy nên giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ hay cá nhân, bà B cũng không biết; thời điểm làm giấy chứng nhận QSDĐ, trong hộ chỉ có bà B và mẹ bà B (hiện đã mất). Bà B khẳng định đã sang đứt cho anh P rồi, nên không tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Về yêu cầu của nguyên đơn: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh P về việc yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về hình thức là “Tờ thoả thuận” ngày 27/6/2019; yêu cầu bà T trả lại 50.000.000 đồng và phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức là “Tờ thoả thuận” ngày 27/6/2019, do anh Huỳnh P và bà T ký tên.

2. Về nghĩa vụ của đương sự:

2.1. Buộc bà T có nghĩa vụ trả lại cho anh Huỳnh P số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

2.2. Buộc bà T có trách nhiệm bồi thường cho anh Huỳnh P phần giá trị chuyển nhượng số tiền 16.840.224đồng (Mười sáu triệu tám trăm bốn mươi ngàn hai trăm hai mươi bốn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh Huỳnh P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2022, anh Huỳnh P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh P, vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, việc thực hiện đặt cọc của các bên để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng sang bán đất được thực hiện sau. Nếu bà Hồ T không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đất, thì đại diện ủy quyền của anh P xin rút lại yêu cầu kháng cáo về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; chỉ còn yêu cầu kháng cáo buộc bà T trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Bà T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P do diện tích đất chuyển nhượng nhiều hơn thỏa thuận, từ khi tranh chấp đến nay thời gian đã lâu, phía anh P không đến liên hệ trực tiếp với bà, nay bà không có nhu cầu bán đất. Nay bà đồng ý trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc và tiền lãi theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ tranh chấp, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét nội dung kháng cáo của anh Huỳnh P, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét thấy, “Tờ thỏa thuận” lập ngày 27/6/2019 thể hiện nội dung bà T có nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) của anh P để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, phát sinh tranh chấp từ việc bà T cho rằng diện tích sang đất lớn hơn diện tích thỏa thuận, và không đồng ý tiếp tục thực hiện việc sang bán. Mặc khác, theo bà T thì sang bán đất cho anh P để lấy tiền chuyển nhượng đất khác,

nhưng nay bà đã chuyển nhượng được đất khác. Nên không đồng ý tiếp tục sang đất lại cho anh P.

Về phía anh P theo đơn khởi kiện, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của anh P, vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất. Nếu bà T không đồng ý sang bán, đại diện ủy quyền của anh P xin rút lại yêu cầu kháng cáo về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, buộc bà T trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Do đó, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[2] Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là tự nguyện và đúng quy định tại khoản 3 Điều 289 Bộ Luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh P có đại diện ủy quyền là anh Trần PH thì việc thực hiện đặt cọc của các bên để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng sang bán đất được thực hiện sau. “Tờ thỏa thuận” lập ngày 27/6/2019, nội dung thỏa thuận được các bên thừa nhận đây là hợp đồng đặt cọc, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Việc làm cho hợp đồng giao kết không được thực hiện trong trường hợp này là do phía bà T không tiếp tục thực hiện với các lý do bà T nêu lên diện tích đất chuyển nhượng nhiều hơn thỏa thuận, bà đã sang được đất khác, đồng ý trả lại tiền cọc, trả tiền chênh lệch giá như nội dung cấp sơ thẩm đã xét xử, ... Điều này xuất phát từ ý chí chủ quan, một phía của bà T, mà không được anh P thừa nhận, cũng không có sự thỏa thuận lại của các bên. Nên lỗi dẫn đến hợp đồng giao kết không được thực hiện hoàn toàn do bà T.

Phía nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 328 BLDS năm 2015 và tại điểm a khoản 1 mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

[4] Từ những căn cứ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Hậu Giang, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo uỷ của anh Huỳnh P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Huỳnh P về yêu cầu bà T trả tiền cọc và phạt cọc.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh P về yêu cầu bà T trả tiền cọc và phạt cọc.

Buộc bà T có trách nhiệm trả cho anh Huỳnh P số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Trong đó: Trả tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bị đơn còn phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Huỳnh P được nhận lại 2.800.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003575 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Bà T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. (Bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Huỳnh P được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003575 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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, ngày 28/4/2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS H. V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thanh Ngân