TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG** Bản án số: 205/2023/DS-PT Ngày 16-11-2023 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Mai Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 16/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2023/QĐ-PT, ngày 16/10/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Ngô Cẩm V**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn N**. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên hệ: ấp T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 20/7/2023). (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông **Huỳnh Phước T**, sinh năm 1951. Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Phước T: Ông **Phạm Minh Thủ .** Địa chỉ: số C hẻm I, ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 26/10/2023). (có mặt)

2. Bà **Huỳnh Thị N1**. Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Huỳnh Văn Đ**. Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông **Nguyễn Hoàng N2**. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Nguyễn Văn Đ1.** Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Ông **Cao Hoàng T1.** Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Phước T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 16/01/2023 (được sửa đổi, bổ sung ngày 24/4/2023) và trình bày của bà Ngô Cẩm V trong quá trình giải quyết vụ án:*

Vào ngày 19/12/2020, ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ngô Cẩm V phần đất ngang 54m, dài 68m (diện tích khoảng 3.672m^2) thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 75 do ông Huỳnh Phước T đứng tên với giá 1.150.000.000 đồng. Bà V đã đưa trước cho vợ chồng ông T, bà N1 250.000.000 đồng, còn lại 900.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục tách "bằng khoán" (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà V xong thì giao đủ. Việc thỏa thuận có làm giấy tay, có chữ ký của ông T và Trưởng ban nhân dân khóm là ông Huỳnh Thanh D.

Sau đó, khi bà V yêu cầu đưa bằng khoán để tách thì phía vợ chồng ông T không đồng ý mà yêu cầu bà V giao thêm tiền rồi mới tách bằng khoán. Bà V không đồng ý và yêu cầu vợ chồng ông T nếu không thực hiện theo thỏa thuận thì trả lại tiền cho bà V.

Bà V cho rằng không thực hiện được việc chuyển nhượng với vợ chồng ông T là do khi ký thỏa thuận, vợ chồng ông T chưa có bằng khoán, đến khi có bằng khoán thì ông T, bà N1 đưa bản sao và yêu cầu bà V đưa tiền hết nên bà V không đồng ý.

Bà Ngô Cẩm V đã nhiều lần yêu cầu ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 thực hiện việc tách bằng khoán và bà V giao phần tiền còn lại cho ông T, bà N1; nếu không thực hiện thì trả lại tiền cọc cho bà V. Nhưng vợ chồng ông T, bà N1 không tách bằng khoán, cũng không trả lại tiền cọc nên bà V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà N1 trả lại cho bà V số tiền 250.000.000 đồng.

- *Theo tờ tường trình, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 trình bày:*

Vào ngày 17/02/2020, ông Cao Hoàng T1 dẫn ông Nguyễn Hoàng N2 (chồng của bà Ngô Cẩm V) đến gặp vợ chồng ông T để hỏi mua đất. Ông T có trình bày là vợ chồng ông T có thửa đất diện tích khoảng 3.672m^2, có chiều ngang 54m, chiều dài 68m, bán với giá 1.200.000.000 đồng nhưng chưa được cấp bằng khoán, nếu mua phải giá thì vợ chồng ông T làm bằng khoán sau đó mới chuyển nhượng được. Ông T có dẫn ông N2 và ông T1 đi xem đất. Vợ chồng ông T đồng ý cho ông T1 tiền làm mối là 50.000.000 đồng. Sau khi xem đất, ông N2 có trả giá là 1.150.000.000 đồng.

Đến ngày 19/02/2020, khi ông T1 và ông N2 đến nhà thì vợ chồng ông T đồng ý bán cho ông N2 thửa đất với giá 1.150.000.000 đồng. Ông N2 đưa trước tiền cọc là 250.000.000 đồng, trong đó ông T1 lấy 50.000.000 đồng còn vợ chồng ông T nhận 200.000.000 đồng. Đối với số tiền 900.000.000 đồng còn lại, hai bên thỏa thuận sau khi ông T làm thủ tục đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất và đưa cho ông N2 ra Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã N làm thủ tục sang tên thì ông N2 giao đủ.

Ngày 18/5/2021, ông T và người làm chứng là ông Nguyễn Văn Đ1 đi chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 137, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.585,3m^2 (đất cây lâu năm) để đưa cho ông N2 thì ông N2 cho rằng diện tích trong giấy chứng nhận chưa đủ theo thỏa thuận.

Đến ngày 21/10/2021, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 316, tờ bản đồ số 75 diện tích 1.725m^2 (đất trồng lúa) liền kề thửa 137. Sau khi ông T photo chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông T cùng ông Đ1 đến gặp ông N2 tại quán C để đưa bản photo có chứng thực thửa 316, giấy chứng minh nhân dân của vợ chồng ông T cho ông N2. Do diện tích trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (4.310m^2) nhiều hơn diện tích thỏa thuận ban đầu (3.672m^2) nên ông T với ông N2 thỏa thuận mua thêm đất với giá 120.000 đồng/1m^2, diện tích là 638m^2 với số tiền là 76.560.000 đồng. Ông N2 đồng ý hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng tiền cây trồng trên đất. Sau khi thỏa thuận thì ông N2 có nói với ông Đ1 "mai Đ1 đi làm thủ tục mua bán ông T làm chậm quá". Khoảng 02 tiếng sau, ông N2 có gọi lại cho ông T, yêu cầu bớt 200.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý và ông N2 im lặng đến nay.

Do việc mua bán kéo dài làm ảnh hưởng đến việc làm ăn nên vào tháng 3/2022 ông T làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã N mời hai bên lên hòa giải để tiếp tục thực hiện hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất cho ông N2. Lần thứ nhất ngày 18/5/2021 và lần thứ 02 ngày 21/10/2021, do ông N2 là người vi phạm hợp đồng nên ông N2 lánh mặt và để bà V khởi kiện. Lúc thỏa thuận sang đất vợ chồng ông T chỉ là sang mão hết phần đất giá là 1.150.000.000 đồng. Vợ chồng ông T đã nhận của bà V 250.000.000 đồng. Ông T thừa nhận là chữ ký tên chỗ người nhận tiền là ông T ký tên và phần ghi thêm dưới dòng chữ Huỳnh Phước T là ông T ghi.

Bà V cho rằng ông T đòi đưa thêm tiền mới tách bằng khoán là không đúng mà do bên ông N2 vi phạm trước. Vì ông T đưa bằng khoán cho ông N2 ngày 18/5/2021 thửa 137, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.585,3m^2 (loại đất vườn tạp). Ngày

28/10/2021, ông T đưa tiếp bằng khoán của thửa 316, tờ bản đồ số 75, diện tích 1725,1m^2 (loại đất lúa nước). Diện tích đất của 02 bằng khoán mà ông T đưa cho ông N2 lớn hơn diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu nên ông T và ông N2 thỏa thuận sang hết đất thì thêm tiền. Ông N2 điện thoại yêu cầu ông T bớt 200.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý, sau đó ông N2 im lặng nên ông T đã yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã N hòa giải thì ông N2 không tham đến.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông T không đồng ý trả tiền đặt cọc, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng do ông N2 đã vi phạm thỏa thuận.

- *Ông Huỳnh Văn Đ trình bày:* Ông Đ là con ruột của ông T, phần đất trước đây thỏa thuận sang cho ông N2 hiện nay ông T để cho ông Đ đứng tên.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 30-6-2023, Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):*

"Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Cẩm V về việc yêu cầu ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 trả lại số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 trả cho bà Ngô Cẩm V số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mực lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tiền lãi suất của bà Ngô Cẩm V đối với ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1."

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

- Vào ngày 13-7-2023, bản án trên đã bị kháng cáo như sau:

+ Bị đơn Huỳnh Phước T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả lại tiền đặt cọc 250.000.000 đồng.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Bà Ngô Cẩm V không rút lại đơn khởi kiện, ông Huỳnh Phước T giữ nguyên nội dung kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Phước T và áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Huỳnh Phước T phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Huỳnh Thị N1, ông Nguyễn Hoàng N2 vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vợ chồng ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 có nhận số tiền cọc 250.000.000 đồng theo giấy nhận tiền lập ngày 19/12/2020 của bà Ngô Cẩm V để chuyển nhượng cho bà V phần đất có diện tích khoảng 3.672m^2 (ngang 54m, dài 68m) tọa lạc tại khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá 1.150.000.000 đồng.

[4] Xét nội dung giấy nhận tiền ngày 19/12/2020, thì thấy:

[4.1] Bà V và ông T, bà N1 chỉ thỏa thuận chung rằng số tiền 900.000.000 đồng chuyển nhượng đất còn lại được giao đủ khi "xong các thủ tục lấy bằng khoán" mà không có thỏa thuận cụ thể gì khác về thời gian, địa điểm, cách thức thực hiện việc chuyển nhượng đất và phương thức thanh toán.

[4.2] Thực tế thực hiện, vào ngày 18/5/2021, hộ ông Huỳnh Phước T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 652523, số vào sổ CH09278 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.585,3m^2; đến ngày 28/10/2023, ông T và bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 652645, số vào sổ CH09462 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 75 diện tích 1.725,1m^2 liền kề thửa 137. Diện tích của từng thửa và của cả hai thửa đất này (4.310m^2) đều không như thỏa thuận ban đầu là 3.672m^2 (ngang 54m, dài 68m). Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Huỳnh Phước T cũng cho rằng có thỏa thuận với ông Nguyễn Hoàng N2 (chồng của bà Ngô Cẩm V) về việc chuyển nhượng thêm phần diện tích đất chênh lệch 638m^2 nhưng hai bên không thống nhất được giá sau khi có thỏa thuận mới này và đều không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

[4.3] Từ các nhận định nêu trên cho thấy nội dung chuyển nhượng tại giấy nhận tiền ngày 19/12/2020 là không thể thực hiện được, còn thỏa thuận mới chưa phát sinh hiệu lực. Mặt khác, giấy nhận tiền lập ngày 19/12/2020 được giao kết

giữa bà V và vợ chồng ông T, bà N1 nên việc ông T cho rằng ông N2 vi phạm thỏa thuận để từ đó không trả lại tiền cọc cho bà V là không có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của ông T và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Ông Huỳnh Phước T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm do án sơ thẩm được giữ nguyên, nhưng ông T là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử cho ông T được miễn nộp khoản tiền này theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 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. Do ông T đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không đặt ra xem xét, xử lý khoản tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Phước T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 30/06/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Cẩm V về việc yêu cầu ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 trả lại số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 trả cho bà Ngô Cẩm V số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mực lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Đình chỉ đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tiền lãi suất của bà Ngô Cẩm V đối với ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1.

3. Về án phí:

3.1. Ở giai đoạn sơ thẩm:

Bà Ngô Cẩm V được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007314 ngày 03/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

Ông Huỳnh Phước T, bà Huỳnh Thị N1 được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 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.

3.2. Ở giai đoạn phúc thẩm: Ông Huỳnh Phước T được miễn nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Phòng KTNV&THA.

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

Nguyễn Vĩnh Khương