

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 255/2023/DS-PT

Ngày: 16-11-2023

Về việc “*Tranh chấp cọc*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Hưng

Các Thẩm phán : Ông Thái Văn Chấn

Ông Đào Chí Keo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Bà Lương Thị Hương, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2023/TLPT-DS ngày 10/10/2023 về “*Tranh chấp cọc*”.

Do Bản án số 40/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 274/2023/QĐXX-PT ngày 10/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 303/2023/QĐ-PT ngày 30/10/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Văn Thị Kim L, sinh năm 1967; (có mặt)

1.2 Ông Bùi Xuân T (Bé T1), sinh năm 1970; (có mặt)

Cùng cư tổ C, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; cư trú: số D, đường Q, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023) (có mặt)

2. Bị đơn: bà Trần Thị B, sinh năm 1979; cư trú: số B, ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp của bị đơn: (Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2023)

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973; cư trú: số B, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số B, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

- Anh Trần Văn Trường E, sinh năm 1987; cư trú: tổ B, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: ông Nguyễn Thành T2, Luật sư Công ty L1 – Đoàn Luật sư tỉnh A. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* anh Trần Văn Trường E, sinh 1987; cư trú: tổ B, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người kháng cáo: bà Trần Thị B, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L và lời khai tại phiên tòa có nội dung như sau:* vào ngày 20/5/2021, vợ chồng ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L có thỏa thuận với bà Trần Thị B để nhận chuyển nhượng diện tích đất 203,4m² (theo giấy chứng nhận QSD đất số H.02261/aĐ ngày 06/01/2006, thửa 28, tờ bản đồ 30 và giấy chứng nhận số H.02262/aĐ ngày 06/01/2006, thửa số 29, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang; số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng, phương thức thanh toán là vợ chồng ông T, bà L đặt cọc trước số tiền 800.000.000 đồng, phần còn lại khi hoàn tất thủ tục sẽ thanh toán dứt điểm. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc làm thủ tục chuyển quyền thì tứ cận không ký giáp ranh nên không thực hiện chuyển quyền được, đồng thời phía bà Trần Thị B xác định là không mua bán nữa, cũng không trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc hoặc tính toán lại số tiền đã nhận của vợ chồng ông T, bà L suốt hơn 02 năm qua.

Nay ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L yêu cầu bị đơn bà Trần Thị B không chuyển nhượng nữa thì trả lại số tiền cọc 800.000.000 đồng, bồi thường cọc 800.000.000 đồng; tổng cộng, số tiền yêu cầu bị đơn phải bồi thường là 1.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bị đơn là người tu hành nên sẽ giảm bớt số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng, rút lại phần yêu cầu 400.000.000 đồng trong số tiền 1.600.000.000 đồng theo như đơn khởi kiện.

* *Theo bản khai của bị đơn bà Trần Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Trường E và lời khai tại phiên tòa (do ông Nguyễn Văn D, ông Trần Văn T3 Em đại diện) có nội dung:* vào tháng 5 năm 2021, bà Trần Thị B có thỏa thuận chuyển nhượng 02 diện tích đất do bà B đứng tên với giá là 3.400.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày. Theo giấy tờ đất thì do hộ Trần Thị B đứng tên nên phía nguyên đơn cam kết là sẽ lo toàn bộ thủ tục giấy tờ đến khi

sang tên xong, đồng thời phía nguyên đơn có thỏa thuận thanh toán tiền làm 03 đợt trong thời hạn 02 tháng, đặt cọc trước số tiền là 1.000.000.000 đồng nhưng phía nguyên đơn năn nỉ là không đủ tiền nên chỉ đặt cọc 800.000.000 đồng, phía bà Trần Thị B cũng đồng ý và nhận tiền cọc 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì phía nguyên đơn không thanh toán tiền đúng hạn theo cam kết và không thực hiện thủ tục chuyển quyền.

Nay vợ chồng ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L yêu cầu trả cọc và bồi thường tiền cọc số tiền 1.200.000.000 đồng thì bà Trần Thị B không đồng ý với lý do, phía nguyên đơn không thanh toán tiền đúng theo cam kết và không thực hiện tách bộ sang tên theo thỏa thuận chuyển nhượng nên phải chịu mất tiền cọc theo thỏa thuận. Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị B đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 800.000.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường tiền cọc 400.000.000 đồng và xin cho thời gian chuyển nhượng được tài sản sẽ thanh toán.

Tại Bản án số 40/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L. Buộc bà Trần Thị B bồi thường cho ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L số tiền cọc tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L buộc bà Trần Thị B bồi thường số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc chịu tiền lãi do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/8/2023, Tòa án nhận được đơn của bà Trần Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ. Trong đó:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị B nêu ý kiến: việc xác lập cọc là có thật, các bên giao kết cọc nhằm mục đích tiến đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn, bị đơn thừa nhận. Tuy nhiên, khi đi vào thực hiện mà cụ thể là làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất từ hộ bà B sang cá nhân bà B đã phát sinh tình huống tranh chấp do người sử dụng đất kế cận (ông Đỗ Hữu T4) không thống nhất mốc ranh và đây là nguyên nhân khách quan. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B trong việc bà B tự nguyện trả lại tiền cọc, trường hợp phía nguyên đơn vẫn có ý định nhận chuyển nhượng, bà B đồng ý tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận và giảm giá 400.000.000 đồng cho phía nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn P, đại diện hợp pháp của ông T, bà L cho rằng hai bên không thể giao kết, thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do lỗi hoàn toàn của bị đơn do bị đơn biết được người sử dụng đất giáp ranh không thống nhất mốc ranh mà bị đơn vẫn nhận cọc; khi nhận cọc, bà B có cam kết khi có người tranh chấp, bà B phải đứng ra tranh chấp nhưng khi hộ kế cận có tranh chấp về mốc ranh, bà B đã không có động thái gì. Khi ông T, bà L có yêu cầu và được địa phương mời làm việc, bà B vẫn không đến tham dự.

Ông Bùi Xuân T thừa nhận khi giao kết cọc, ông và bà L có được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ của bà B nhưng hoàn toàn không hứa hỗ trợ bà B làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà B sang cá nhân bà B như phía bị đơn trình bày.

Ông Nguyễn Văn D cho rằng việc ông T4 không đồng ý ký tứ cận, xác định mốc ranh không phải là tranh chấp, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nhận định đây là tranh chấp là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu về vụ án: từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự, đại diện hợp pháp của đương sự thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: nguyên nhân các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vì khi tiến hành đo đạc làm thủ tục chuyển quyền, tứ cận không đồng ý ký giáp ranh. Việc người tứ cận không ký giáp ranh là khách quan không phải do lỗi của bà B. Việc Tòa án nhân dân huyện Châu Thành cho rằng bà B lỗi hoàn toàn và buộc bồi thường cho nguyên đơn 400.000.000 đồng là không đúng.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm.

Các đương sự phải chịu tiền án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: bà Trần Thị B làm đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo của bà là hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

[2] Về kháng cáo của bà Trần Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ vào các tài liệu thu thập được và xác nhận của các đương sự tại phiên tòa đã đủ cơ sở để xác định việc đặt cọc giữa các đương sự là nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích đất 203,4m² theo giấy chứng nhận QSD đất số H.02261/aĐ và giấy chứng nhận số H.02262/aĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 06/01/2006 cho hộ bà Trần Thị B đứng tên nhưng việc ông Đỗ Hữu T4 không đồng ý ký giáp ranh để bà B thực hiện thủ tục chuyển tên từ hộ bà Trần Thị B sang cá nhân bà Trần Thị B dẫn đến sự việc ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L với bà Trần Thị B vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B, đại diện hợp pháp của ông T, bà L, cũng như ý kiến của ông T tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đánh giá như sau: ông Bùi Xuân T và bà Văn Thị Kim L đã biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà nhận chuyển nhượng được cấp cho hộ bà Trần Thị B và để lập thủ tục chuyển nhượng cho ông bà cần phải tiến hành thủ tục đo đạc, cấp đổi sang tên bà Trần Thị B và thực tế ông bà đã chứng kiến việc đo đạc ngay ngày ông bà đặt cọc 800.000.000 đồng. Như vậy, bà B đã thể hiện thiện chí bằng việc bà đã tiến hành thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất từ hộ sang cá nhân bà B để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà L; sự thiện chí ấy còn thể hiện tại phiên tòa thông qua việc bà B vẫn mong muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà L, giảm giá chuyển nhượng nhưng do ông T, bà L không đồng ý.

Về nguyên nhân của việc các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà Trần Thị B không thể hoàn tất thủ tục chuyển tên người sử dụng đất từ hộ bà Trần Thị B sang cá nhân bà Trần Thị B do ông Đỗ Hữu T4 không ký xác nhận giáp ranh là ngoài ý chí của bà B, là nguyên nhân khách quan.

Các tình tiết trên cho thấy các bên không có lỗi trong việc không ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận nên bên đặt cọc không mất tiền cọc, bên nhận đặt cọc không bị phạt cọc.

Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị B, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[3] Các phần các của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét đến và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo của bà Trần Thị B được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà B không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm và Hội đồng xét xử điều chỉnh nghĩa vụ chịu tiền án phí sơ thẩm cho phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 148, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án,

X:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị B.

Sửa Bản án số 40/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Đình chỉ yêu cầu của ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L buộc bà Trần Thị B bồi thường số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu khởi kiện của ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L.

Buộc bà Trần Thị B phải hoàn trả cho ông Bùi Xuân T và bà Văn Thị Kim L tiền cọc 800.000.000 đồng.

Về án phí:

Bà Trần Thị B phải nộp 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004424 ngày 25/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành và sau khi khấu trừ, bà Trần Thị B còn phải nộp 35.700.000 đồng.

Ông Bùi Xuân T, bà Văn Thị Kim L phải nộp 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 30.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004125 ngày 15/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành và sau khi khấu trừ, ông Bùi Xuân T và bà Văn Thị Kim L được nhận lại 10.000.000 đồng.

Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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.

Các phần khác của Bản án số 40/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Tòa án nhân dân huyện Châu Thành;

- Chi cục THADS huyện Châu Thành;

- Đường sự;

- Lưu (Văn phòng Tòa án tỉnh, Phòng

KTNV, hồ sơ).

Nguyễn Phước Hưng