TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2019/DS-PT
Ngày: 12-3-2019
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Thhái Thị Huyền Trân

Ông Đào Chí Keo

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 39/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019; về việc tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc "*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018, của Toà án nhân dân huyện TT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2019/QĐPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Châu Thị Th, sinh năm: 1975; địa chỉ cư trú: ấp TB, xã TĐ, huyện TT, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Châu Thị N, sinh năm: 1977; Địa chỉ cư trú: ấp TB, xã TĐ, huyện TT, tỉnh AG; theo Văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 6 năm 2018. (Có mặt)

2. Đồng bị đơn:

2.1Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1942. (Có mặt)

2.2 Bà Nguyễn Thị V (Thanh D), sinh năm 1948. (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp TT, xã NT, huyện TT, tỉnh An Giang.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Có bà Lê Thị Đ là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Trần Phương H, sinh năm: 1981. (Có mặt)

3.2 Bà Châu Thị N, sinh năm: 1977. (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp TB, xã TĐ, huyện TT, An Giang.

Người kháng cáo: Ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Bà Châu Thị Nương đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn G vào ngày 08/4/2018, ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V đồng ý sang nhượng cho bà Châu Thị Th 16 công đất ruộng, gắn liền đất nền nhà kích thước ngang 20m x dài 30m, tọa lạc tại ấp TT, xã NT, huyện TT với giá 55.000.000 đồng/1.000m^2 đất nông nghiệp, đất thổ cư có giá trị là mặt tiền ngang là 28.000.000 đồng/1m^2, phía sau hậu là 18.000.000 đồng/m^2. Ngày 09/4/2018, ông T, bà V nhận tiền đặt cọc của bà Thh 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 19/4/2018 tiến hành cắm mốc ranh với các hộ tứ cận và sau khi thực hiện xong công chứng, chứng thực hợp đồng, bà Thh thanh toán dứt điểm khoản tiền còn lại. Tuy nhiên, đúng ngày bà Thh có mua trụ đá và thuê người chở tới phần đất nêu trên để cắm trụ thì ông T, bà V không đến, rồi sau đó thay đổi ý kiến, không đồng ý sang nhượng với lý do "con cái cản trở không cho chuyển nhượng" và giữ tiền đặt cọc cho đến nay.

Nay, bà Th yêu cầu ông T, bà V trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bằng 200.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 400.000.000 đồng.

Đồng bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V cùng trình bày: Thống nhất với trình bày của bà Th về ngày, tháng, năm nhận cọc (09/4/2018), số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và thỏa thuận sang nhượng diện tích đất ruộng cũng như kích thước đất thổ cư, với giá 55.000.000 đồng/1.000 m^2, đất thổ cư có giá trị là mặt tiền ngang là 28.000.000 đồng/1m^2, phía sau hậu là 18.000.000đ/m^2 nhưng cho rằng, do trong tờ sang nhượng đất ngày 09/4/2018 có nhiều điểm bất lợi cho ông bà, như không thể hiện rõ diện tích đất, nội dung việc chuyển nhượng, nên con cái ngăn cản vì vậy ông bà không đồng ý chuyển nhượng đất nói trên cho bà Th. Nay, ông bà xin trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng, cùng với tiền lãi kể từ 09/4/2018 đến khi xét xử mà không đồng ý bồi thường cọc theo yêu cầu của bà Th.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Phương H, bà Châu

Thị N cùng trình bày: Tôi (N) có quan hệ chị em ruột với bà Th, phần tiền 200.000.000 đồng mà bà Th giao cho ông T, bà V là của chúng tôi. Tuy nhiên, khoản tiền này tự chị em chúng tôi giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Toà án nhân dân huyện TT đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Th.

Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Châu Thị Th tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bằng 200.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 400.000.000 đồng. (Bốn trăm triệu đồng)

Bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/11/2018, bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chỉ đồng ý trả tiền cọc 200 triệu đồng, vì hợp đồng vô hiệu về hình thức, lẫn nội dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T nộp đơn kháng cáo, đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Các đương sự đều có mặt đầy đủ và kiểm tra đúng đương sự được triệu tập trong vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227 của Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử theo thủ tục chung.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Tại phiên tòa bà V cung cấp tài liệu chứng minh bà V thuộc diện người có công cách mạng và có đơn xin miễn án phí, ngoài ra không cung cấp chứng cứ nào khác;

[4] Phần tranh luận:

[4.1] Nguyên đơn bà N đại diện phát biểu: Không đồng ý với ý kiến của bị đơn, vì khi giao kết hợp đồng thì bị đơn vẫn biết tôi đứng ra ký kết hợp đồng thay chị tôi và chị em chúng tôi không tranh chấp gì; do bà V không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng; Còn bây giờ bị đơn tiếp tục thực hiện hợp thì tôi vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá thỏa thuận và đứng ra làm hết các thủ tục giấy tờ sang nhượng;

[4.2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Theo điều 292, 293 Bộ luật Dân sự thì nghĩa vụ đảm bảo phải đúng hình thức theo quy định

của luật; Trong phần diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, có một phần diện tích chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai; nên không thể thực hiện hợp đồng như thỏa thuận được; bà N tham gia ký kết nhưng lại để tên bà Th và ký tên là không đúng; Do đó bà Th không trực tiếp ký kết hợp đồng nên bà Th không có quyền khởi kiện; hợp đồng này lừa dối; Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu do lừa dối theo điều 122, 127 của Bộ luật Dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn;

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

[5.1] Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

[5.2] Về nội dung: Có căn cứ xác định đây là tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 09/4/2018 giữa các bên, nhưng phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh, không thực hiện như thỏa thuận là do yếu tố khách quan; nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; Tuy nhiên ở phúc thẩm bà V có cung cấp tài liệu chứng minh người có công cách mạng và có đơn xin miễn tiền án phí, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về án phí theo quy định pháp luật, còn lại giữ y sơ thẩm.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nuyễn Thị V, ông Đỗ Văn T thì thấy, tại tờ sang nhượng đất ngày 09/4/2018, giữa bà Châu Thị Th với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Nuyễn Thị V có nội dung "ông T, bà V đồng ý bán đất ruộng diện tích khoảng 16 công và miếng đất nền nhà tỉnh lộ 941 với chiều ngang 20m dài 30m (ghi số lượng tương đương trên giấy); có đặt cọc 200.000.000đ,.. nếu sai lời cọc một thường hai", tờ sang nhượng đất được ông T, bà V thừa nhận có ký tên và nhận tiền cọc 200.000.000đ khi ký giấy; Tại biên bản hòa giải, biên bản ghi lời khai và bút ký phiên tòa ông T, bà V cũng thừa nhận có thỏa thuận trước giá sang nhượng đất là 55.000.000 đồng/1.000m^2 đất nông nghiệp; đất thổ cư có giá trị là mặt tiền ngang là 28.000.000 đồng/1m^2, phía sau hậu là 18.000.000 đồng/m^2 (BL 102); phù hợp với lời khai người làm chứng là ông Nguyễn Văn G khai là có thỏa thuận giá chuyển nhượng (BL 84); hợp đồng tuy không ghi cụ thể thời gian thực hiện, hai bên có thỏa thuận ngày cắm móc ranh để đo đạc, nhưng khi nguyên đơn đến thực hiện cắm mốc ranh đo đạc, thì bà V ông T không có mặt và diện lý do cho rằng các con ông T bà V không cho chuyển nhượng nên không tiếp tục hiện thực hợp đồng nữa;

[7] Tờ sang nhượng đất ngày 09/4/2018 tuy không có công chứng chứng thực, nhưng được lập thành văn bản viết tay được tất cả đương sự thừa nhận là hoàn toàn tự nguyện, có người làm chứng ký tên chứng kiến, trong nội dung cũng thể hiện số tiền 200 triệu là tiền cọc; Việc giao kết này thực hiện sau ngày 01/01/2017 ngày Bộ Luật Dân sự 2015 có hiệu lực, nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 giải quyết thì không bắt buộc giao dịch đặt cọc lập thành văn bản, phải được công chứng, chứng thực; mà do các bên được tự do xác lập đặt cọc theo hình thức mà các bên lựa chọn. chỉ cần thể hiện được ý chí của các bên thừa nhận đó là tiền cọc; không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội thì vẫn được công nhận; Căn cứ khoảng 1 Điều

328 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định "Đặt cọc là việc một bên (Bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khi quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác, trong thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng";

[8] Như vậy, có cơ sở xác định các bên tham gia ký kết vào Tờ chuyển nhượng đất ngày 09/4/2018 là nhằm mục đích để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nên có căn cứ xác định giao dịch giữa các đương sự là giao dịch đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[9] Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2018 nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 200 triệu đồng và phạt cọc 200 triệu đồng; Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ Luật dân sự 2015 quy định "Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ tường hợp có thỏa thuận khác", giữa các đương sự không có thỏa thuận nào khác, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở; Cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ;

[10] Người bảo vệ quyền lợp cho bị đơn cho rằng bà Th không có trực tiếp ký kết hợp đồng với bà V, ông T mà do bà N trực tiếp giao dịch nên xem đây là hợp đồng bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 nên đề nghị Hội xét xử tuyên vô hiệu thì thấy, bà N xác định lúc ký kết hợp đồng có cho bà V biết là bà N đứng ra giao dịch, nhưng do để chị bà N tên Th đứng tên trên giấy tờ thì bà V, ông T cũng không phản đối gì và khi ký hợp đồng có đọc lại và nhận tiền ngay lúc đó liền thì không xem là bị lừa dối; Còn chị em bà Th, bà N thỏa thuận thế nào là quyền định đoạt của họ, trong vụ án này bà Th, bà N cũng không tranh chấp về số tiền, nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là có cơ sở, đề nghị của Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn chưa đủ căn cứ xem xét;

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử tạo cơ hội ngừng phiên tòa 10 phút theo đề nghị của các bên để thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp dồng và động viên các bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng; Sau đó, nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận và đồng ý đứng ra làm toàn bộ thủ tục giấy tờ sang nhượng; nhưng phía bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng như thỏa thuận, nay thời gian đã lâu là gây thiệt nên không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Như vậy xác định việc không tiếp tục giao dịch là hoàn toàn do lỗ phía bị đơn; Bà V, ông T cũng không cung cấp chứng cứ gì mới có giá trị pháp lý để cho rằng không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th là do yếu tố khách quan, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét;

[12] Ở giai đọan phúc thẩm, ông T bà V có nộp đơn xin miễn, giảm án phí do người cao tuổi và có công với cách mạng; Căn cứ vào Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, trường hợp bà V, ông T được miễn toàn bộ tiền án phí. Hội đồng xét xử chấp nhận cho ông T, bà V miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm; Sửa Bản án sơ thẩm về tiền án phí dân sự sơ thẩm, còn lại giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa;

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1, 2 điều 148; điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

Căn cứ Điều 288, Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nuyễn Thị V, ông Đỗ Văn T, về việc xin miễn giảm tiền án phí dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Toà án nhân dân huyện TT, tỉnh An Giang về tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Th.

Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nuyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Châu Thị Th tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bằng 200.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 400.000.000 đồng. (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

Chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nuyễn Thị V có trách nhiệm trả lại cho bà Châu Thị Th 1.800.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn T, bà Nuyễn Thị V được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TT hoàn trả cho bà Châu Thị Th số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số TU/2015/0018422 ngày 08/5/2018.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Văn T, bà Nuyễn Thị V được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông T, bà V mỗi người được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân đã nộp theo biên lai thu số 0001950 ngày 29/01/2019 và biên lai số 0001856 ngày 23/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TT.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự " Để thi hành"
- *Lưu: HS.*

Nguyễn Văn Sơn