

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **200/2023/DS-PT**

Ngày 10-11-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tân Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 204/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Thị Mỹ N, sinh năm: 1991; Nơi cư trú: Số A ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quang T, sinh năm: 1991; Nơi cư trú: Số A, ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2023. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đ, sinh năm: 1943; Nơi cư trú: Số B, đường Đ, Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lý Bình Đ1, sinh năm: 1977, địa chỉ: Số C đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 30/5/2023. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Vĩnh H, sinh năm: 1979; Nơi cư trú: Số B, đường Đ, Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Quách Thị Mỹ N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2022 của bà Quách Thị Mỹ N cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Triệu Du N1 trình bày:*

Vào khoảng tháng 6/2021, thông qua người cậu là ông Khuru Thi H1 nên bà N biết ông Nguyễn Đ muốn chuyển nhượng một phần đất ruộng. Lúc đầu, khi phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đ cấp cho hộ gia đình chứ không cấp cho cá nhân nên bà N không đồng ý mua. Nhưng ông Nguyễn Đ nói rằng, đang khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu chia thừa kế tài sản với các con, trong đó có yêu cầu phân chia phần đất này và theo quy định của pháp luật thì phần của ông sẽ được hưởng hơn một ngàn mét vuông. Ngoài ra, ông còn được người con trai út là ông Nguyễn Vĩnh H, đồng ý giao phần của ông H cho ông để đảm bảo đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Vĩnh H cũng xác nhận lời nói của ông Nguyễn Đ là đúng.

Vào ngày 08/6/2021, bà N đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 1.500m² (là một phần của tổng diện tích 4.219,4m²), với giá 750.000.000 đồng/1.000m², thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận số P 577844 ngày 24/04/2000 do ông Nguyễn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên. Ông Nguyễn Đ có viết giấy nhận tiền đặt cọc của bà N là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), hứa khi vụ kiện chia tài sản của ông với các con kết thúc thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng để cho bà N tách thửa. Lúc nhận tiền đặt cọc, có mặt ông Nguyễn Vĩnh H và ông Khuru Thi H1 và cùng ký vào giấy do ông Nguyễn Đ tự ghi. Ông Nguyễn Vĩnh H ký với tư cách đảm bảo giao cho ông Nguyễn Đ phần đất của ông H được chia để thực hiện việc chuyển nhượng, còn ông Khuru Thi H1 ký với tư cách người chứng kiến.

Khoảng tháng 01/2022, khi hay tin ông Nguyễn Đ làm đơn rút đơn khởi kiện chia tài sản với các con, bà N có hỏi về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, thì ông Nguyễn Đ nói là không chuyển nhượng được vì ngoài ông Nguyễn Vĩnh H ra, thì có vài người con của ông không đồng ý. Ông Nguyễn Đ hứa sẽ hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà N và bồi thường tiền đặt cọc, nhưng đã nhiều tháng trôi qua mà ông Nguyễn Đ vẫn không thực hiện.

Nay bà Quách Thị Mỹ N yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Đền c với ông Nguyễn Vĩnh H phải có nghĩa vụ liên đới, tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích khoảng 1.500m², (là một phần của tổng diện tích 4.219,4m²) thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận số P 577844 ngày 24/04/2000 do ông Nguyễn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên.

- Nếu ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Vĩnh H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận thì phải trả lại cho bà N phần tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đồng thời phải trả thêm khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng, số tiền mà ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Vĩnh H phải có nghĩa vụ trả cho bà N là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 03/4/2023, nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, những vấn đề cụ thể bà N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Bà N không yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Vĩnh H tiếp tục thực hiện hợp đồng vì ông Đ và ông H không có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà N nữa.

- Bà Quách Thị Mỹ N yêu cầu ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Vĩnh H phải trả lại cho bà N phần tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đồng thời phải trả thêm khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng, số tiền mà ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Vĩnh H phải có nghĩa vụ trả cho bà N là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

**** Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lý Bình Đ1 trình bày:***

Khoảng giữa năm 2021, ông Đ có nhu cầu chuyển nhượng một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận số P 577844 ngày 24/04/2000 cho hộ ông Nguyễn Đ và được người giới thiệu bà N đến để mua đất, ông Đ không nhớ rõ họ tên nhưng ông Đ nhớ là người đó có ký tên chứng kiến trong hợp đồng đặt cọc.

Khi đó, ông Đ có nói với bà N là đất của ông Đ đang tranh chấp với các con của mình và ông đã làm đơn khởi kiện để yêu cầu chia thừa kế tài sản với các con đến Toà án nhân dân thành phố S (Giấy xác nhận nhận đơn khởi kiện ngày 31/5/2021) trong đó ông Đ có yêu cầu phân chia thừa đất số 52, tờ bản đồ số 57 nêu trên. Ngoài ra, ông còn được người con trai út là ông Nguyễn Vĩnh H, đồng ý giao phần của ông H cho ông để đảm bảo đủ diện tích tách thửa theo quy định pháp luật.

Sau đó, bà N và ông Đ đi đến thống nhất là ông Đ sẽ chuyển nhượng cho bà N phần đất mà ông Đ được nhận sau khi chia thừa kế với phần đất mà ông H được nhận sau khi chia thừa kế cho bà N với diện tích khoảng 1.500m²; do bà N và ông Đ chưa biết là ông Đ sẽ được nhận đất ở vị trí nào nên các bên cũng chưa

đo đạc, chỉ vị trí tứ cận của thửa đất và cắm cột ranh mà chỉ nói là nhận chuyển nhượng một phần của tổng diện tích 4.219,4 m², với giá 750.000.000 đồng/1.000 m², thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận số P 577844 ngày 24/04/2000 cho hộ ông Nguyễn Đ.

Để làm tin, ông Nguyễn Đ có viết văn bản thoả thuận chuyển nhượng đất ngày 08/6/2021 cho bà N và ông Đ có nhận tiền đặt cọc của bà N số tiền 200.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Vĩnh H và ông Khuru Thi H1 (Ông H với ông H1 ký tên vào văn bản thoả thuận trên với tư cách là người chứng kiến). Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng mà bà N giao cho ông Đ là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Nội dung theo văn bản thoả thuận chuyển nhượng đất ngày 08/6/2021 do bà N đọc cho ông Đ viết. Khi đó, giữa bà N và ông Đ thoả thuận miệng là khi vụ kiện chia tài sản của ông với các con kết thúc thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng để cho bà N tách thửa (hai bên cũng không thoả thuận cụ thể là đến thời gian nào).

Sau khi nhận tiền đặt cọc của bà N xong thì ông Đ tiếp tục việc khởi kiện tranh chấp chia thừa kế với các người con của ông. Đến ngày 06/12/2021, Toà án nhân dân thành phố S thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Đến ngày 24/01/2022, ông Nguyễn Đ làm đơn rút đơn khởi kiện do trước đây, ông Đ xảy ra mâu thuẫn với tất cả những người con của mình (trừ ông H), nhưng trong quá trình khởi kiện thì ông Đ với ông Nguyễn Vĩnh H mâu thuẫn với nhau về việc phân chia căn nhà tại số B đường Đ, Phường C thành phố S nên ông Đ đã rút lại đơn khởi kiện chứ không phải thoả thuận được với những người con của mình về việc phân chia tài sản như nội dung đơn rút đơn khởi kiện mà ông gửi cho Toà án.

Trước khi ông Đ rút đơn khởi kiện, ông Đ có gặp trực tiếp bà N và nói rõ là ông Đ đã mâu thuẫn với ông H nên không thể tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà N nữa, nhưng bà N không đồng ý, bà N yêu cầu ông Đ phải tiếp tục khởi kiện chia thừa kế để có đất chuyển nhượng cho bà N, nếu không bà N sẽ yêu cầu ông Đ trả gấp đôi số tiền cọc đã nhận, việc ông Đ với bà N trao đổi như trên chỉ nói miệng, không có ai biết, chứng kiến. Sau đó, bà N có đến gặp ông Đ vài lần nhưng không thoả thuận được.

Nay bà Quách Thị Mỹ N yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Vĩnh H phải trả lại cho bà N phần tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đồng thời phải trả thêm khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000 đồng thì ông Đ không đồng ý.

Ông Đ chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Ông Đ không đồng ý trả thêm khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng cho bà N. Trường hợp các bên hoà giải thành thì ông Đ đồng ý bồi thường thêm cho bà N số tiền 30.000.000 đồng.

Ông Đ là người trực tiếp thoả thuận diện tích, giá chuyển nhượng, cũng như ông Đ có cho bà N xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thoả

thuận, ông Đ có nói với bà N là thừa đất mà bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đ đang tranh chấp với những người con của ông Đ để yêu cầu chia thừa kế phần đất này. Theo bị đơn, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông Đ không thực hiện được là do bà N đã biết được phần đất mà hai bên thoả thuận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình của ông Đ, nếu muốn chuyển nhượng thì phải có sự đồng ý và được tất cả các thành viên hộ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng thì mới chuyển nhượng được. Tuy nhiên, vào thời điểm này, giữa ông Đ và những thành viên trong hộ gia đình của ông Đ đang có mâu thuẫn, bà N biết rõ nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng. Do đó, nguyên nhân dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông Đ không thực hiện được là lỗi của bà N.

**** Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 20/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Vĩnh H trình bày:***

Ông Nguyễn Vĩnh H là con ruột của ông Nguyễn Đ; giữa ông H và bà N không có mối quan hệ họ hàng. Vào khoảng đầu năm 2021, do gia đình ông H không thoả thuận được việc chia thừa kế của mẹ ông là bà Trần Minh H2 nên ông Nguyễn Đ đã khởi kiện để yêu cầu chia thừa kế di sản bà Trần Minh H2 chết để lại đến Tòa án nhân dân thành phố S, trong đó có diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 577844 do UBND thị xã S nay là thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/04/2000 cho hộ ông Nguyễn Đ, với diện tích 4.219,4m², thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì vào khoảng tháng 6/2021, ông Nguyễn Đ có nhu cầu chuyển nhượng một phần diện tích đất (phần diện tích đất mà ông Đ được hưởng sau khi chia thừa kế) thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho bà Quách Thị Mỹ N. Tuy nhiên, ông Đ có nói với ông H là sợ diện tích đất mà ông được nhận không đủ diện tích để tách thửa cho bà N. Khi đó, ông H có nói với ông Đ là nếu sau khi chia thừa kế diện tích đất mà ông Đ nhận không đủ diện tích tách thửa để chuyển nhượng cho bà N, thì ông H đồng ý giao phần của ông H được nhận cho ông Đ để ông Đ chuyển nhượng cho bà N cho đảm bảo đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật.

Sau khi ông H đồng ý giao phần của ông H được nhận sau khi chia thừa kế cho ông Đ để ông Đ chuyển nhượng cho bà N cho đảm bảo đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật thì bà N mới đồng ý nhận chuyển nhượng và giữa bà N và ông Đ mới làm văn bản ghi ngày 08/6/2021 thể hiện nội dung về việc sang bán thửa đất số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (với diện tích 1.500m²), với giá 750.000.000 đồng/1.000m² theo đó, bà N đặt cọc mua đất số tiền 200.000.000 đồng. Văn bản thoả thuận ngày 08/6/2021 cũng như nội dung nhận tiền đặt cọc mua đất đều do ông Nguyễn Đ trực tiếp viết và ký tên. Khi đó, các bên không có thoả thuận về nội dung phạt cọc.

Tại thời điểm lập văn bản thoả thuận này có mặt ông Khru Thi H1, ông Nguyễn Đ và Quách Thị Mỹ N và ông H. Sau khi các bên ký tên xong bà N giao trực tiếp số tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đ nhận. Ông Đ là người

trực tiếp nhận tiền từ bà N và sử dụng toàn bộ số tiền này, ông H chỉ ký tên chứng kiến việc thoả thuận mua bán và giao nhận tiền cọc chứ không có nhận tiền và sử dụng số tiền đặt cọc này.

Sau đó, đến khoảng tháng 01/2022, ông H cũng không biết lý do tại sao mà ông Nguyễn Đ rút lại đơn khởi kiện, không yêu cầu chia thừa kế nữa. Theo ông H biết thì đến nay, cha của ông là ông Nguyễn Đ vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho bà N, cũng như chưa hoàn trả lại tiền đặt cọc đất đã nhận của bà N là 200.000.000 đồng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông H có ý kiến như sau:

Trường hợp bà Quách Thị Mỹ N vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo văn bản thoả thuận ngày 08/6/2021 thì ông Hội đồng ý giao phần của ông H được nhận sau khi chia thừa kế (thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận số P 577844 ngày 24/04/2000 do ông Nguyễn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên) cho ông Đ để ông Đ chuyển nhượng cho bà N cho đảm bảo đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà N không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển mà yêu cầu ông H và ông Đ trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đồng thời phải trả thêm khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tổng cộng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) thì ông H không đồng ý trả. Vì ông H không có nhận tiền đặt cọc của bà N, ông chỉ chứng kiến việc giao nhận tiền mà người trực tiếp nhận tiền là ông Đ. Do đó, bà N phải yêu cầu ông Đ có trách nhiệm trả chứ ông H không có liên quan gì.

** Tại phiên toà:*

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện.* Cụ thể theo đơn khởi kiện và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thì bà N yêu cầu ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn Vĩnh H phải trả lại cho bà N tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Nay bà N rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Vĩnh H, bà N chỉ yêu cầu ông Nguyễn Đ trả lại cho bà N tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Theo nguyên đơn thì nội dung văn bản thoả thuận ngày 08/6/2021 thể hiện việc sang bán đất giữa bà N và ông Đ, việc bà N đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông Đ.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:* Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Đ chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Ông Đ không đồng ý trả thêm khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng cho bà N.

Theo ông Đ thì nội dung văn bản thoả thuận ngày 08/6/2021 thể hiện việc ông Đ sẽ chuyển nhượng đất cho bà N, việc bà N đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông Đ chứ không phải đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng như phía nguyên đơn trình bày. Việc hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông Đ không thực hiện được cả bà N và ông Đ đều có lỗi. Khi bà N và ông Đ thoả thuận việc chuyển nhượng, hai bên đều biết rõ là thửa đất được cấp cho hộ của ông Nguyễn Đ và giữa ông Đ và các thành viên trong hộ đang có tranh chấp và đã khởi kiện ra Toà án để yêu cầu giải quyết, nhưng bà N và ông Đ đều tin rằng, sau khi khởi kiện chia thừa kế xong thì ông Đ sẽ có đất để chuyển nhượng cho bà N. Do đó, hai bên mới thoả thuận việc đặt cọc và thoả thuận chuyển nhượng như trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N.

Buộc ông Nguyễn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Quách Thị Mỹ N số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N về việc yêu cầu ông Nguyễn Đ trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/7/2023, nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng buộc bị đơn trả thêm tiền phạt cọc cho nguyên đơn là 200.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N do ông Trần Quang Trung đại d theo ủy quyền không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đồng thời, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1

Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N, bị đơn ông Nguyễn Đ vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H3 và người làm chứng ông Khưu Thi H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do hoặc bất khả kháng; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần đơn khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đ trả cho bà N số tiền cọc là 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng hai khoản là 400.000.000 đồng.

[4] Đại diện theo ủy quyền của bị đơn chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và không đồng ý trả thêm khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng cho bà N.

[5] Tại Bản dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S đã tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N. Buộc ông Nguyễn Đ có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm triệu đồng) thì phần này các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị, nên phần này án đã có hiệu lực pháp luật và không đặt ra xem xét giải quyết.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông Nguyễn Đ trả thêm số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng thì thấy rằng:

[6.1] Tại hồ sơ và tại Toà, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa bà Quách Thị Mỹ N và ông Nguyễn Đ có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 1.500m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 577844 do UBND thị xã S nay là thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/04/2000 cho hộ ông Nguyễn Đ với giá với giá 750.000.000 đồng/1.000m² và có làm văn bản ghi ngày 08/6/2021 thể hiện nội dung thoả thuận sang bán và ông Nguyễn Đ có nhận tiền đặt cọc mua đất của bà N số tiền 200.000.000 đồng. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, không phải chứng minh.

[6.2] Xét văn bản ghi ngày 08/6/2021 (Bút lục 35), thấy rằng: nội dung biên nhận thể hiện việc ông Nguyễn Đ đồng ý sang bán cho bà Quách Thị Mỹ N phần đất có diện tích khoảng 1.500m², tại thửa số 52, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, với giá 750.000.000 đồng/1.000m² và ông Đ có nhận tiền cọc trước của bà N số tiền 200.000.000 đồng; khi tách thửa sẽ tính theo diện tích thực tế, sẽ đưa số tiền còn lại chứ không thể hiện khi nào hai bên sẽ thực hiện việc chuyển nhượng đất. Theo nguyên đơn thì nội dung văn bản thoả thuận ngày 08/6/2021 thể hiện việc sang bán đất giữa bà N và ông Đ, việc bà N đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông Đ. Trong khi đó, bị đơn cho rằng nội dung văn bản thoả thuận ngày 08/6/2021 thể hiện việc ông Đ sẽ chuyển nhượng đất cho bà N, việc bà N đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông Đ chứ không phải đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng như phía nguyên đơn trình bày.

[6.3] Tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Xét thấy, mặc dù văn bản ghi ngày 08/6/2021 có nội dung thể hiện việc ông Đ và bà N có thoả thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất diện tích khoảng 1.500m² tại thửa 52, tờ bản đồ số 57, đất tọa lạc tại Khóm E, Phường C, thành phố S và ông Đ có nhận tiền cọc trước của bà N số tiền là 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ, để thực hiện hợp đồng thì các bên phải thoả thuận quyền và nghĩa vụ với nhau và thời hạn để các bên thực hiện nghĩa vụ với nhau nhưng văn bản ghi ngày 08/6/2021 không thể hiện nội dung này. Do đó, có cơ sở xác định, việc bà N đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông Đ. Đến nay, ông Nguyễn Đ không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà N nên có trách nhiệm trả cho bà N số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

[6.4] Theo nguyên đơn, nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông Đ không thực hiện được là lỗi hoàn toàn do ông Đ. Vì lúc đầu, do ông Đ nói rằng đang khởi kiện chia thừa kế với các con tại Tòa án nên bà N mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi ông Đ rút đơn khởi kiện, bà N cũng đã nhiều lần yêu cầu ông Đ thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng đến nay phía bị đơn vẫn không chịu thực hiện. Căn cứ k 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì ông Đ phải trả cho bà N một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đã đặt cọc là

200.000.000 đồng. Ngược lại bị đơn ông Đ cho rằng, bà N và ông Đ đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà N không thể thực hiện được vì tại thời điểm thoả thuận việc chuyển nhượng, đặt cọc thì cả nguyên đơn và bị đơn đều biết thửa đất được cấp cho hộ của ông Nguyễn Đ và giữa ông Đ với các thành viên trong hộ đang có tranh chấp và đã khởi kiện ra Toà án để yêu cầu giải quyết, nhưng bà N và ông Đ đều tin rằng sau khi khởi kiện chia thừa kế xong thì ông Đ sẽ có đất để chuyển nhượng cho bà N.

[6.5] Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất”*. Như vậy, tại thời điểm thoả thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N và ông Đ đều chưa xác định được diện tích, vị trí quyền sử dụng đất mà các bên sẽ chuyển nhượng, cả bà N và ông Đ đều biết phần đất mà ông Đ sẽ chuyển nhượng cho bà N được cấp cho hộ của ông Nguyễn Đ và giữa ông Đ với các thành viên trong hộ đang tranh chấp nên *“quyền sử dụng đất”* chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch chuyển nhượng nhưng vẫn thoả thuận việc chuyển nhượng và đặt cọc.

[6.6] Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 18/8/2023 của ông Trần Quang T là người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị Mỹ N cho rằng do có nhiều quan điểm khác nhau khi vận dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên ngày 03/10/2023 thì Tòa án nhân dân tối cao có Công văn số 196/TANDTC-PC về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một vướng mắc trong công tác xét xử, tại mục 13, phần I của công văn đã xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Việc người nhận cọc không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận là vi phạm thoả thuận hợp đồng đặt cọc, cần xác định đây là lỗi của bên nhận đặt cọc (ông Đ). Xét thấy, tại mục 13, phần I của công văn nêu thì phải hiểu chủ thể đó phải có quyền thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng và có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nêu diện tích đất cụ thể, địa chỉ của thửa đất và phần đất không có tranh chấp. Còn đối với hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông Đ đều chưa xác định được diện tích, vị trí quyền sử dụng đất mà các bên sẽ chuyển nhượng, cả bà N và ông Đ đều biết phần đất mà ông Đ sẽ chuyển nhượng cho bà N được cấp cho hộ của ông Nguyễn Đ và giữa ông Đ với các thành viên trong hộ đang tranh chấp nên *“quyền sử dụng đất”* chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch chuyển nhượng nhưng vẫn thoả thuận việc chuyển nhượng và đặt cọc. Do đó, vụ kiện giữa bà N và ông Đ thì không thể áp dụng mục 13, phần I của công văn nêu trên để giải quyết.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của bà N và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N. Buộc ông Nguyễn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Quách Thị Mỹ N số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị Mỹ N về việc yêu cầu ông Nguyễn Đ trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Đ được miễn nộp.

3.2. Bà Quách Thị Mỹ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000927 ngày 30/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho bà Quách Thị Mỹ N số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 300.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị Mỹ N phải chịu số tiền 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009609 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà Quách Thị Mỹ N đã nộp xong.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố S;
- TAND thành phố S;
- Lưu: TDS, HSVA.

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

Hồ Văn Phụng