

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 428/2019/DS-PT

Ngày: 15/11/2019

V/v tranh chấp Hợp đồng dân sự đặt
cọc chuyển nhượng QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Ông Trương Phước Tự

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 15 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 396/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp Hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 410/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Khóm A, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Tấn T**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đường N, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2019).

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Minh N**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đ.

Chỗ ở hiện nay: Số 1B, đường H, Phường 6, thành phố M, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền: Chị **Trương Thị Thanh T**, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số 35, Phường 7, thành phố M, tỉnh T. (Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2019).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư **Đương Thị Kim Loan**, Văn phòng Luật sư Kim Loan, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

3. *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Minh N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn anh Nguyễn Văn M trình bày:**

Vào ngày 22/12/2018, anh M có thỏa thuận chuyển nhượng của anh Nguyễn Minh N quyền sử dụng đất thuộc thửa số 60, tờ bản đồ 75, diện tích 353,3m², loại đất ở đô thị, đất tọa lạc tại khóm 5, phường A, thị xã H, tỉnh Đ với giá thỏa thuận là 4.400.000.000đ (Bốn tỷ bốn trăm triệu đồng), hẹn đến ngày 14/01/2019 ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng sẽ trả đủ. Nếu bên anh M không đến sẽ mất cọc, còn anh N không đến sẽ bồi thường tiền cọc gấp đôi. Do anh N đang đi làm ở Mỹ Tho, còn anh M thì đang ở Sài Gòn nên các bên không trực tiếp ký hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi thỏa thuận xong thì anh M đã chuyển khoản cho anh N số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Sau đó, anh N soạn nội dung hai bên đã thỏa thuận để gửi qua zalo cho anh M, nhưng lúc đó anh N đánh nhầm họ tên anh M là Võ Văn M nên anh M đã yêu cầu anh N sửa lại, anh N hứa sửa lại, ký tên và gửi qua đường bưu điện lên cho anh M. Sau đó, không biết lý do tại sao anh N lại chuyển khoản trả lại 100.000.000 đồng cho anh M. Theo anh M tìm hiểu thì có người khác mua phần đất này với giá cao hơn nên anh N thay đổi ý kiến không bán cho anh M nữa mà bán cho người khác. Do đó, ngày 14/01/2019, anh N không đến Phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Do anh N đã vi phạm hợp đồng, nên anh M yêu cầu anh N phải bồi thường tiền phạt cọc là 100.000.000đ như nội dung biên bản các bên đã thỏa thuận.

*** Bị đơn anh Nguyễn Minh N trình bày:**

Vào ngày 21/12/2018, anh N và anh M có thỏa thuận miệng về việc anh N chuyển nhượng cho anh M thửa đất số 60, tờ bản đồ số 75, diện tích 353,3m² tại phường A, thị xã H với giá là 4.400.000.000đ (Bốn tỷ bốn trăm triệu đồng), thuế bên nào bên đó chịu, hẹn đến ngày 14/01/2019 ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng và thanh toán hết. Ngày 22/12/2018, anh M chuyển khoản cho anh N 100.000.000đ. Sau đó, không biết vì lý do gì mà anh M thay đổi ý kiến về việc nộp thuế không như thỏa thuận ban đầu và liên tục gọi điện thoại kèo nài anh N phải chịu thuế mua bán và xin gia hạn thêm thời gian ra công chứng. Do anh bận nhiều công việc phải giải quyết và việc mua bán không thể nói trước sau không thống nhất nên anh quyết định không bán đất cho anh M nữa. Vì vậy anh đã chuyển trả cho anh M số tiền 100.000.000đ. Do việc mua bán giữa anh và anh M chỉ thỏa thuận miệng, không có bất kì biên bản nào có chữ ký của anh và sau khi anh N chuyển trả tiền cọc cho anh M thì anh M còn điện thoại hăm dọa,

chửi và dùng những lời lẽ không hay để xúc phạm anh N và còn gặp những người thân của anh N để nói chuyện. Do đó, anh không đồng ý bồi thường số tiền cọc 100.000.000 đ cho anh M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 25/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn M.

- Buộc anh Nguyễn Minh N phải có trách nhiệm bồi thường tiền đặt cọc cho anh Nguyễn Văn M số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2/ 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.

3/ Về án phí: Buộc anh Nguyễn Minh N phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn M không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 002790 ngày 22 tháng 01 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/8/2019, anh N có đơn kháng cáo không đồng ý bồi thường cho anh M theo nội dung bản án sơ thẩm tuyên.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn anh Nguyễn Văn M, ủy quyền cho anh Nguyễn Tấn T trình bày: Anh M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh N bồi thường cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, với lý do: Hai bên thỏa thuận miệng và anh M đã chuyển tiền đặt cọc cho anh N 100.000.000đ.

+ Bị đơn anh Nguyễn Minh N, ủy quyền cho chị Trương Thị Thanh T trình bày: Anh N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho anh M. Lý do: Hai bên chỉ hợp đồng miệng với nhau, không ký kết bất kỳ hợp đồng nào.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N trình bày:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên anh N có đăng ký hộ khẩu thường trú tại huyện H, mà hiện đang cư trú tại thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang, nên thẩm quyền giải quyết vụ án này thuộc Tòa án huyện H hoặc Tòa án thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang. Ngoài ra, chị H, vợ anh N là người đồng sở hữu tài sản nên

Tòa án không đưa chị H tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu tư cách đương sự.

Về nội dung: Theo hai bên thỏa thuận thì hợp đồng được thực hiện phải thỏa mãn 02 điều kiện: Hai bên ký kết hợp đồng, sau đó thực hiện việc giao tiền đặt cọc. Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên chưa hoàn thành, bên anh M chỉ mới giao tiền cọc, nhưng hai bên không ký kết hợp đồng, do anh M yêu cầu anh N phải chịu toàn bộ thuế, anh N không đồng ý, cho nên anh N đã chuyển trả lại tiền cọc cho anh M. Đối với anh Tới là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận sau khi hai bên thỏa thuận miệng thì anh M đã chuyển tiền cho anh N 100.000.000đ bằng niềm tin. Do đó, không có căn cứ xác định hai bên đương sự đã hoàn thành hợp đồng đặt cọc. Nên đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Do giữa anh M và anh N có thỏa thuận miệng, sau đó anh M đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho anh N 100.000.000đ. Đối với anh N đã soạn hợp đồng chuyển qua zalo cho anh M. Anh N cho rằng anh M điện thoại nhiều lần, yêu cầu anh N phải chịu toàn bộ tiền thuế. Nhưng anh N không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Do anh N có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng, vì vậy, căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự về đặt cọc thì anh N phải có nghĩa vụ bồi thường tiền cọc cho anh M theo thỏa thuận giữa hai bên.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M và anh N là có thật, được hai bên thừa nhận. Mặc dù hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ý chí hai bên đã có sự thỏa thuận bằng miệng, được hai bên đương sự thừa nhận. Sau đó, anh N có soạn thảo một hợp đồng mua bán gửi qua Zalo cho anh M, nội dung ghi rõ số tiền 100.000.000 đồng là tiền cọc. Đối với anh N cũng thừa nhận nội dung thỏa thuận trong văn bản ngày 22/12/2018 là do anh N soạn thảo và gửi qua zalo cho anh M. Xét kháng cáo của anh N không đồng ý bồi thường tiền đặt cọc cho anh M, Hội đồng xét xử xét thấy: Lỗi dẫn đến việc giao kết để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thành là do anh N. Anh N cho rằng anh M yêu cầu anh sửa lại phần phí mua bán, anh cũng đồng ý sửa nhưng chưa kịp sửa thì anh M liên tục điện thoại hỏi thúc anh N, nên anh không sửa mà quyết định trả lại tiền cọc cho anh M qua tài khoản của anh M tại Ngân hàng Sacombank. Điều này chứng minh anh N đơn phương chấm dứt hợp

đồng mà không có sự đồng ý của anh M. Bên cạnh đó, anh N cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của anh M. Do đó, xét yêu cầu kháng cáo của anh N là không có căn cứ để chấp nhận, anh N phải bồi thường tiền cọc cho anh M là có căn cứ, phù hợp với Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc:

“1. 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 kim khí quý, đá quý 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.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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 một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

[2] Xét đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án thị xã H thụ lý giải quyết vụ án, đồng thời không đưa chị H là vợ anh N tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án thị xã H giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vì tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Hương tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Bởi vì, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn đều xác định chỉ có anh N và anh M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị H không tham gia thỏa thuận, trong văn bản thỏa thuận cũng không có tên chị H. Mặt khác, anh M cũng không có yêu cầu chị H bồi thường tiền cọc. Đối với yêu cầu của Luật sư đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Như đã phân tích ở phần trên, xét đề nghị của Luật sư là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh là có căn cứ nên chấp nhận.

Xét bản án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên anh N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 364 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh N.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã H.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn M.

2. Buộc anh Nguyễn Minh N phải có trách nhiệm bồi thường tiền đặt cọc cho anh Nguyễn Văn M số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

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, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Minh N phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh M 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002790 ngày 22/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Minh N phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0007285 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, anh N không phải nộp thêm án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- TAND thị xã H;
- Chi Cục THA DS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (H).

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

Nguyễn Thị Thanh