

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 323/2020/DS-PT

Ngày 09-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 376/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 413/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B4/15, ấp 2, xã V B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Thái Hoàng D – Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Cao Hồng H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

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

1. Ông Võ Văn C, sinh năm 1964 (xin vắng mặt).

2. Ông Võ Văn Đức T, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

3. Chị Võ Thị Công D, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, Long An.

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, Long An. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ngọc G, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/12/2019, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày:

Vào ngày 10/3/2018, bà Cao Hồng H có chuyển nhượng cho bà G diện tích đất 3.196m² (ngang 50m, dài khoảng 60m), thuộc các thửa số 252, 253 và 206, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An, đất do bà Cao Hồng H đứng tên giấy chứng nhận (GCN). Giá chuyển nhượng đất lúa 80.000.000đồng/m ngang nhưng thỏa thuận ghi trong giấy đặt cọc là đất thổ cư có giá 95.000.000đồng/m ngang, có tổng giá trị chuyển nhượng đất thổ cư là 4.750.000.000đồng. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận đất thổ cư lên đến đâu thì tính tiền đến đó. Cùng ngày bà G đặt cọc cho bà H số tiền 01 tỷ đồng và hai bên cam kết khi nào bà H chuyển mục đích lên thổ cư thì hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) và thanh toán hết số tiền còn lại cho bà H, không có qui định thời gian cụ thể. Tuy nhiên, đến ngày 13/5/2019 bà H đã chuyển mục đích được một phần diện tích đất khoảng hơn 900m² (tương đương với 15m ngang) nhưng bà H cố tình tránh né, không đồng ý tiếp tục thực hiện theo giấy nhận cọc đã ký.

Nay bà G yêu cầu Tòa án huỷ giấy nhận cọc ngày 10/3/2019 đã ký với bà H. Buộc bà H trả lại cho bà G số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đồng và phạt cọc 1.000.000.000đồng.

Bị đơn bà Cao Hồng H trình bày:

Ngày 10/3/2018 bà H có nhận cọc để chuyển nhượng cho bà G phần đất với diện tích 3.196m² (ngang 50m, dài khoảng 60m) thuộc các thửa số 252, 253 và 206, tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An. Khi thỏa thuận nhận cọc, QSDĐ của bà H là đất lúa, giá chuyển nhượng đất lúa là 80.000.000đồng/m ngang. Do bên bà G có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không đứng tên được đất lúa, từ đó bà G đề nghị ghi vào trong giấy cọc là 95.000.000đồng/m ngang, để phần tiền chênh lệch 15.000.000đồng/m ngang giao cho bên dịch vụ làm chi phí chuyển mục đích lên thổ cư cho bà G. Hai bên không xác định được thời gian chuyển mục đích lên thổ cư đến khi nào xong nên trong giấy nhận cọc không ghi ngày ra công chứng (nhưng có trao đổi miệng là trong thời hạn 09 tháng phải ra công chứng). Cùng ngày 10/3/2018 bà H có nhận của bà G là 01 tỷ đồng tiền đặt cọc.

Ngày 17/3/2018 theo yêu cầu bên bà G, bà H có ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971, ngụ tại xã Đ1, huyện Đ làm thủ tục chuyển mục đích lên thổ cư toàn bộ diện tích 3.196m², ông T có hứa trong thời gian khoảng 09 tháng sẽ làm xong thủ tục. Do ông T giữ bản gốc GCN và làm thủ tục chuyển mục

đích lên thổ cư không đúng hẹn, ông T còn đòi tăng thêm tiền dịch vụ nên bà H không đồng ý. Đồng thời cuối năm 2018, có một số qui định mới của nhà nước không chế diện tích chuyển mục đích lên thổ cư và hộ dân muốn chuyển mục đích vượt 2.000m² phải có chủ trương nên việc chuyển mục đích lên đất thổ cư diện tích 3.196m² theo thỏa thuận trong giấy nhận cọc là không thực hiện được.

Từ những qui định của nhà nước giới hạn diện tích lên thổ cư nên ông T không làm được thủ tục chuyển mục đích, bà H yêu cầu ông T trả lại hồ sơ và nhờ dịch vụ khác làm. Trong năm 2019 bà H có liên hệ bà G nhiều lần để giải quyết lại giá chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2018 cho phù hợp nhưng bà G trả lời “*khi nào lên đủ đất thổ cư, bà G sẽ mua theo giá của bà H đưa ra...*”, từ đó bà H không còn liên hệ được bà G.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2018 theo thỏa thuận trong 09 tháng phải làm xong thủ tục chuyển mục đích và ra công chứng nhưng nay đã quá hạn không thực hiện được là vì nguyên nhân khách quan, không phải lỗi của bà H. Nay bà G đề nghị Tòa án hủy giấy nhận cọc ngày 10/3/2018 giữa bà H với bà G thì bà H đồng ý. Khi hủy giấy nhận cọc thì bà H sẽ trả lại tiền cọc cho bà G là 01 tỷ đồng, bà H không đồng ý bị phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Võ Văn C là chồng bà H, anh Võ Văn Đức T, chị Võ Thị Công D là con bà H: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà H.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Năm 2018 ông có giới thiệu cho bà G đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất 3.196m² (ngang 50m, dài khoảng 60m) thuộc các thửa số 252, 253 và 206, loại đất lúa, tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã Đ1, huyện Đ. Bà G có đặt cọc cho bà H 01 tỷ đồng, do còn phải làm thủ tục chuyển mục đích lên thổ cư nên giấy nhận cọc không ấn định được cụ thể ngày ra công chứng. Ngày 17/3/2018 bà H ủy quyền cho ông T làm thủ tục chuyển mục đích từ đất lúa lên thổ cư, sau đó vì bà H không làm thủ tục xóa thế chấp nên ông T không làm được thủ tục chuyển mục đích lên thổ cư. Nay ông T đã hủy giấy ủy quyền làm dịch vụ trên với bà H nên không biết việc thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa bà G và bà H đến giai đoạn nào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 5, 26, 35, 39, 147, 483 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 328, 357, 407, 408, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc G.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Ngọc G và bà Cao Hồng H về việc hủy Giấy nhận cọc ngày 10/3/2018.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Ngọc G và bà Cao Hồng H về việc bà Cao Hồng H cùng chồng là ông Võ Văn C có trách nhiệm liên đới trả

cho bà Nguyễn Thị Ngọc G số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng).

- Buộc bà Cao Hồng H cùng chồng là ông Võ Văn C có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc G số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc G về việc phạt cọc bà Cao Hồng H số tiền cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 03/7/2020 bà Nguyễn Thị Ngọc G làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà G không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Luật sư Thái Hoàng D và bà Nguyễn Thị Ngọc G thống nhất trình bày: Tại phiên tòa hôm nay bà H thừa nhận bà là người có nghĩa vụ làm thủ tục lên thổ cư và nghĩa vụ này còn được thể hiện bà là người ký giấy ủy quyền cho ông T và ký hợp đồng dịch vụ với ông Phan Tấn T làm thủ tục lên thổ cư. Giấy nhận cọc ghi ra thổ lúc nào chồng sổ lúc đó, bà H lên thổ được 935m² mà không đồng ý chuyển nhượng cho bà G là vi phạm nghĩa vụ cam kết nên bị phạt cọc.

Bà Cao Hồng H trình bày: Giấy nhận cọc không ghi thời gian ra công chứng và lên thổ bao nhiêu phải chuyển nhượng bấy nhiêu mà chỉ ghi “*ra đất thổ lúc nào chồng sổ đấy*” nên thỏa thuận không rõ ràng. Hai bên có thỏa thuận miệng ra công chứng trong vòng 9 tháng, nay đã quá hạn nếu tiếp tục chuyển nhượng thì phải thỏa thuận lại. Do thỏa thuận không rõ ràng và việc không thực hiện được thỏa thuận là khách quan, có lỗi của hai bên nên không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của bà G.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà G làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Giấy nhận cọc không xác định thời gian cụ thể ra công chứng ký HĐCN mà ghi “*ra đất thổ lúc nào chồng sổ đấy*”, khi làm thủ tục chuyển thổ do tiền thuê lên thổ, chi phí dịch vụ tăng, quy định hạn mức lên thổ của hộ dân không

quá 2.000m² và các bên không thống nhất được bên nào phải chịu chi phí thay đổi tăng. Do vậy các thỏa thuận tại Giấy nhận cọc không thực hiện được là do lỗi của hai bên nên Tòa sơ thẩm buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 407, 408 BLDS năm 2015 là có căn cứ.

Kháng cáo của bà G yêu cầu phạt cọc không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà G làm đơn kháng cáo yêu cầu bà H phải trả cho bà G một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng. Xét kháng cáo của bà G thấy rằng:

[4] Bà G và bà H thống nhất vào ngày 10/3/2018, hai bên lập Giấy nhận cọc thỏa thuận nội dung bà H sẽ chuyển nhượng cho bà G diện tích đất ở 3.196m² với giá 01 mét ngang là 95 triệu đồng (trong đó phần đất lúa có giá 80 triệu đồng và 15 triệu đồng là chi phí chuyển mục đích lên đất ở), bà G đặt cọc cho bà H 01 tỷ đồng, hai bên không thỏa thuận ngày cụ thể ra công chứng ký HĐCN vì không xác định được thời điểm thực hiện xong việc chuyển mục đích lên đất ở. Bà G cho rằng Giấy nhận cọc ghi “*Ra đất thổ lúc nào chồng sổ nấy*” nên khi bà H chuyển thổ được 953m² thì phải ra công chứng ký HĐCN cho bà G nhưng bà H không thực hiện là vi phạm thỏa thuận nên bị phạt cọc. Còn bà H cho rằng việc ghi “*Ra đất thổ lúc nào chồng sổ nấy*” là không rõ ràng, câu này không có nghĩa là lên thổ được bao nhiêu phải ký chuyển nhượng bấy nhiêu và cũng không có thỏa thuận như vậy mà thỏa thuận khi nào lên thổ xong mới ký chuyển nhượng và thỏa thuận miệng thời hạn ra công chứng là 9 tháng, nay đã quá hạn; việc không chuyển thổ xong là do nguyên nhân khách quan, không phải lỗi của bà nên không đồng ý phạt cọc.

[5] Nhận thấy, hai bên cung cấp hai Giấy nhận cọc, một giấy ghi: “*Số tiền còn nợ lại là: Ra đất thổ lúc nào chồng sổ nấy*”; giấy còn lại ghi: “*Số tiền còn nợ lại là: Ra đất thổ lúc nào (chồng lúc nấy)*”. Thấy rằng dòng chữ đầu câu ghi “*Số tiền còn nợ lại là:...*” do đó có thể hiểu bà G thanh toán số tiền còn nợ lại khi bà H lên thổ xong hay hiểu theo cách của bà G, tại phiên tòa các bên trình bày không thống nhất về thỏa thuận này nên không đủ cơ sở chấp nhận lời khai của bà G. Do vậy, việc bà G khai hai bên thỏa thuận chuyển thổ được bao nhiêu

thì ra công chứng ký HĐCN bấy nhiêu, bà H lên thổ được 935m² nhưng không đồng ý chuyển nhượng là vi phạm cam kết nên bị phạt cọc là không có cơ sở.

[6] Xét thấy, thỏa thuận đặt cọc không rõ ràng, việc bà H chưa chuyển thổ hết diện tích 3.196m² đất là do nhiều nguyên nhân, có nguyên nhân khách quan do quy định mới của nhà nước, có nguyên nhân chủ quan do lỗi của hai bên thỏa thuận không rõ ràng dẫn đến không xác định được nghĩa vụ cụ thể của mỗi bên khi làm thủ tục chuyển thổ, cũng như Giấy nhận cọc không ấn định thời hạn ra công chứng ký HĐCN. Với lý do trên, cấp sơ thẩm xử trả lại tiền cọc cho bà G mà không buộc bà H phải bị phạt cọc là phù hợp với quy định tại điểm d, mục 1, phần I của Nghị quyết: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần không chấp nhận kháng cáo của bà G.

[7] Quá trình giải quyết vụ án bà H chấp nhận trả lại số tiền cọc đã nhận và không chấp nhận phạt cọc, Tòa án xử không chấp nhận phạt cọc thì bà G phải chịu án phí có giá ngạch 42 triệu đồng đối với phần phạt cọc 01 tỷ đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bà H chịu án phí 42 triệu đồng đối với số tiền cọc phải trả 01 tỷ đồng là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên cần sửa án sơ thẩm về phần này. Ngoài ra, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[11] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[12] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G.

Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 328, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d, mục 1, phần I của Nghị quyết: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc G đối với bà Cao Hồng H về tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cao Hồng H và ông Võ Văn C cùng liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc G số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ (Một tỷ 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) bên có nghĩa vụ chưa thi

hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc G về việc buộc bà Cao Hồng H phải trả cho bà G một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc (tiền phạt cọc) là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

3. Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc G phải chịu 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà G đã nộp 36.000.000đ theo biên lai thu số 0004277 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ nên bà G còn phải nộp tiếp 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc G phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà G đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0005751 ngày 06/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; bà G đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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, 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc