TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 348/2020/DS-PT
Ngày 21-12-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Phượng Tường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 321/2020/TLPT-DS ngày 11/11/2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 275/2020/QĐ-PT ngày 02/12/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Hoàng T, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Hưng C, xã C, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị B – Hội luật gia tỉnh Bến Tre (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã C, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

Ông Võ Văn T1, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã C, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: ông Ngô Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc P, ông Võ Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Ngô Hoàng T trình bày:

Ngày 26/11/2019, bà P, ông T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông diện tích đất 1.000 m^2 thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 16, thửa 35, 44 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp H, xã C, huyện B với số tiền là 600.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Phần đất trên có thỏa thuận hình thể như sau: Hướng Đông giáp với phần đất của bà Bé Nvà của gia đình ông T, tính từ kênh nổi đến cuối phần của gia đình ông T; Nam giáp bờ kênh nổi; Tây giáp phần còn lại của ông T1, bà P.

Khi mua bán các bên có làm hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao trước cho bà P, ông T1 số tiền 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ giao đủ khi hoàn tất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nếu bên mua vi phạm hợp đồng sẽ mất tiền đặt cọc, bên bán vi phạm hợp đồng sẽ bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện B vào ngày 10/12/2019.

Ngày 12/12/2019, ông T, bà P có đến Ủy ban nhân dân xã C, huyện B làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà P chỉ đem theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ thửa đất và đòi chuyển nhượng luôn bờ kênh nổi nên ông không đồng ý vì bờ kênh nổi là đất của Nhà nước. Sau đó bà P bỏ ra về đến nay vẫn không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông theo cam kết. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án buộc bà P, ông T1 liên đới trả cho ông số tiền 600.000.000 đồng, bao gồm: 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P trình bày:

Ngày 26/11/2019, bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận tiền cọc và thỏa thuận việc đặt cọc như ông T trình bày. Tuy nhiên, bà thoả thuận phần đất chuyển nhượng có vị trí "Nam giáp kênh nổi" chứ không phải "Nam giáp bờ kênh nổi" như ông T trình bày. Ngày 12/12/2019, bà có đến Ủy ban nhân dân xã C để là thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T như cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2019 nhưng ông T không đồng ý. Ông T yêu cầu vợ, chồng bà phải bỏ bờ kênh nổi ra rồi đo đủ diện tích 1000m^2 nên vợ, chồng bà

không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền phạt cọc.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T1 trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến của bà P. Ngày 26/11/2019, vợ, chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T diện tích 1000 m^2 đất với giá 600.000.000 đồng. Khi đó, chỉ có ông T và bà P ký kết hợp đồng đặt cọc. Do ông T không thực hiện đúng cam kết nên vợ, chồng ông không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T. Nay ông đồng ý trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền phạt cọc.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hoàng T. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Võ Văn T1 về việc liên đới trả cho ông Ngô Hoàng T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2020, ông Ngô Hoàng T kháng toàn bộ bản án. Nội dung: yêu cầu Tòa án buộc bà P, ông T1 bồi thường cho ông 600.000.000 đồng, trong đó gồm 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường hợp đồng 300.000.000 đồng hoặc buộc ông T1, bà P thực hiện đúng hợp đồng ban đầu để ông lấy đường nước và đường đi.

Ngày 05/10/2020, ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc P kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông T1, bà P không đồng ý trả cho ông T số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Ngô Hoàng T giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc P không đồng ý nội dung kháng cáo của nguyên đơn; ông, bà tự nguyện rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc vì

ông, bà cho rằng mình không có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo thỏa thuận của hai bên tại giấy chuyển nhượng ngày 26/11/2019 thì phần đất bà P bán cho ông T phải trừ bờ kênh ra vì bờ kênh là đất thủy lợi do Nhà nước quản lý nhưng bà P và ông T1 không thực hiện nên bà P và ông T1 là người vi phạm hợp đồng. Vì vậy, bà P, ông T1 phải trả lại cho ông T tiền cọc và chịu tiền phạt cọc, tổng cộng là 600.000.000 đồng. Nếu bà P, ông T1 không đồng ý thì ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định bà P, ông T1 không vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng là chưa phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà P, ông T1 rút đơn kháng cáo, đồng ý trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng nên kết quả giải quyết vụ án giống như quyết định của bản án sơ thẩm. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà P, ông T1; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Ngô Hoàng T, ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc P Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2016 giữa ông T với bà P thể hiện bà P chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 1.000m^2 với giá 600.000.000 đồng. Tuy hợp đồng không thể hiện số thửa, số tờ, vị trí tọa lạc thửa đất nhưng các đương sự đều thống nhất phần đất thỏa thuận chuyển nhượng thuộc một phần thửa 33, tờ bản đồ 16 và thửa 35, 44 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã C, huyện B nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo hợp đồng, hình thể thửa đất được thỏa thuận như sau:

"Hướng Đông giáp với đất của bà Bé Nvà của gia đình tôi, tính từ kênh nổi đến cuối phần của gia đình tôi.

Nam giáp kênh nổi.

Tây: phần còn lại của ông, bà P."

Như vậy, theo hợp đồng các bên thống phần đất chuyển nhượng có phía Nam giáp kênh nổi mà không phải giáp bờ kênh nổi. Do đó, việc ông T yêu cầu khi đo đạc phải bỏ bờ kênh nổi ra là không phù hợp với hình thể các bên đã thỏa thuận. Bên cạnh đó, theo xác nhận ngày 25/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã C thì địa phương đã vận động, giải thích cho bà P việc kênh nổi là đất công, do Ủy ban nhân dân tỉnh quản lí. Tuy nhiên, bà P, ông T1 vẫn yêu cầu đo đạc phần đất kênh nổi là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông T, bà P, ông T1 đều có lỗi trong việc xác lập và thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận định chỉ ông T vi phạm hợp đồng là không phù hợp. Do các bên đều có lỗi nên buộc bà P, ông T1 giao trả cho ông T số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông T.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo buộc bà P, ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy, ngày 18/8/2020 ông T đã sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, không đề nghị cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu này. Mặc khác, tại phiên tòa, bà P, ông T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Tại phiên tòa, bà P, ông T1 rút yêu cầu kháng cáo và đồng ý trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 300.000.0000 đồng. Đây là ý chí tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà P, ông T1.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm; đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà P, ông T1.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bà P, ông T1 trả lại số tiền đã đặt cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Ông Ngô Hoàng T không phải nộp án phí phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do bà P, ông T1 rút đơn kháng cáo tại phiên tòa nên căn cứ khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà P, ông T1 phải chịu án phí và được khấu trừ vào số tiền án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 280, 288, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B. Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hoàng T đối với số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Võ Văn T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Hoàng T số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hoàng T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Võ Văn T1 liên đới trả cho ông Ngô Hoàng T số tiền phạt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Võ Văn T1 về việc không đồng ý hoàn trả cho ông Ngô Hoàng T số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Hoàng T có nghĩa vụ nộp số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0010603 ngày 18/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông Ngô Hoàng T có nghĩa vụ nộp số tiền 1.000.000 (Một triệu) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Võ Văn T1 có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Hoàng T không phải nộp. Hoàn trả cho ông Ngô Hoàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0001891 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc P mỗi người có nghĩa vụ nộp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai số 0002033, 0002034 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Án phí dân sự phúc thẩm ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc P đã nộp xong.

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 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, 7b 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương