TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2021/DS-PT
Ngày 24-3-2021
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 Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Mã Quế Khanh, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Sơn P;

Địa chỉ cư trú: Số 224, ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Văn V;

Địa chỉ cư trú: Số 335, ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Người làm chứng:

- Ông Lê Minh H;

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Ông Thạch C;

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Sơn P - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 6 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Sơn P trình bày:

Ông và ông Lê Văn V là chỗ quen biết nhau. Vào khoảng tháng 11 năm 2019, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông V thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 08, diện tích 287,5m^2, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho ông V số tiền 40.000.000 đồng, số tiền còn lại 160.000.000 đồng thì thỏa thuận khi nào ông nhận tiền bồi thường của Nhà nước do thu hồi đất của ông đang ở để xây dựng Cụm công nghiệp X sẽ trả cho ông V. Ông V có viết "Giấy nhận cọc đất".

Đến tháng 6 năm 2020, ông biết được ông V thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Bùi Vũ B nên ông có yêu cầu ông V phải thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông nhưng ông V không đồng ý, từ đó phát sinh tranh chấp. Sự việc đã được Tổ hòa giải ấp X, xã H, huyện C hòa giải nhưng không thành. Hiện tại, Nhà nước chưa thu hồi, bồi thường đối với phần nhà, đất của ông đang ở nên ông chưa trả cho ông V số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Ngoài ra, khi chưa được sự đồng ý của ông mà ông V thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1481 cho ông B là vi phạm thỏa thuận với ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V trả cho ông số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng, tiền phạt cọc 40.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng.

Tại bản tường trình ngày 07 tháng 7 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn V trình bày:

Ông thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 08, diện tích 287,5m^2, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, ông có nhận của ông P tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và ông có viết "Giấy nhận đặt cọc" như ông P trình bày. Số tiền chuyển nhượng đất còn lại 160.000.000 đồng thì hai bên có thỏa thuận khi nào ông P nhận tiền bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước do thu hồi phần nhà, đất của ông P đang ở để xây dựng Cụm công nghiệp X thì sẽ trả đủ. Đến ngày 08-7-2019, ông được Nhà nước chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Cụm công nghiệp X - Giai đoạn 5 nên ông biết được Nhà nước không có thu hồi phần nhà, đất ông P đang ở nữa. Ông có đến gặp ông P đề nghị trả lại tiền cọc, ông P trả lại "Giấy nhận cọc đất" thì ông P không đồng ý. Ông P hẹn đến Tết Nguyên đán năm 2020 hai người con của ông P ở nước ngoài về sẽ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại và ông đồng ý. Qua Tết Nguyên đán năm 2020 không thấy ông P trả tiền nên ông có đến gặp ông P, lúc này ông P nói không có tiền, hẹn lại 30 ngày mượn tiền của người thân sẽ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Hết 30 ngày như đã hẹn, ông P vẫn không trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông. Ông có trình báo sự việc này cho ông Lê Minh H, là Trưởng ban nhân dân ấp X, xã H, huyện C biết.

Ông có viết giấy cam kết bán thửa đất này cho ông B với điều kiện là sau khi thắng kiện ông P. Do việc tranh chấp kéo dài nên ông và ông B đã thỏa thuận hủy

cam kết bán đất. Thửa đất này hiện nay ông vẫn đang quản lý, không có thỏa thuận chuyển nhượng cho ai.

Do ông không có vi phạm thỏa thuận đặt cọc với ông P nên ông chỉ đồng ý trả cho ông P số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng, còn tiền phạt cọc 40.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Tại Bản án số 52/2020/DS-ST ngày 01-12-2020, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 328, khoản 2 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 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sơn P, về việc yêu cầu ông Lê Văn V trả số tiền đặt cọc. Buộc ông Lê Văn V phải trả cho ông Sơn P số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Kể từ ngày ông Sơn P có đơn yêu cầu thi hành án, thì ông Lê Văn V còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền, thời gian chậm thi hành án. 2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sơn P, về việc yêu cầu ông Lê Văn V trả số tiền phạt cọc là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15-12-2020, nguyên đơn ông Sơn P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện về phạt cọc ông Lê Văn V số tiền 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông P không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Đồng thời, ông P và ông V cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ 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, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm; đồng thời phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông P và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án 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:

[1] Những người làm chứng gồm ông Lê Minh H, ông Thạch C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng

mặt, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Sơn P lập ngày 15-12-2020 và nộp trực tiếp cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành cùng ngày là 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 đơn kháng cáo của ông là hợp lệ.

[3] Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông P và ông V đều thống nhất là vào khoảng tháng 11 năm 2019, ông P thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông V thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 08, diện tích 287,5m^2, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, ông P đặt cọc và giao tiền cọc cho ông V 40.000.000 đồng, số tiền còn lại 160.000.000 đồng khi nào ông P nhận tiền bồi thường của Nhà nước do thu hồi phần nhà, đất của ông P đang ở để xây dựng Cụm công nghiệp X thì sẽ trả đủ và ông V có viết "Giấy nhận cọc đất". Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết, sự kiện này là có thật, các bên đương sự không phải chứng minh.

[4] Ông P kháng cáo cho rằng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1481 cho ông thì đến tháng 6 năm 2020, ông V lại thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho ông Bùi Vũ B, ông yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông V không đồng ý. Do đó, ông V là người vi phạm thỏa thuận, ông yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về phạt cọc đối với ông V, với số tiền là 40.000.000 đồng. Xét kháng cáo của ông P, Hội đồng xét xử nhận thấy, trong "Giấy nhận cọc đất" có nêu *"Số tiền còn lại 160.000.000đ đợi Nhà nước bồi thường nhà là anh Sơn P trả đủ"*; tuy nhiên, theo Công văn số 807/UBND-VP ngày 05-10-2020 và Công văn số 972/UBND-VP ngày 16-11-2020 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thì Dự án Cụm công nghiệp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã hoàn thành việc chi trả bồi thường và hỗ trợ cho các hộ dân bị ảnh hưởng thu hồi đất vào tháng 10 năm 2019 (phần đất ông Sơn P đang sử dụng không bị ảnh hưởng thu hồi đất thực hiện dự án Cụm công nghiệp X). Như vậy, Nhà nước không có thu hồi đất của ông P nên không có việc bồi thường xảy ra. Sau đó, ông P và ông V có gặp nhau thỏa thuận lại là hẹn đến Tết nguyên đán năm 2020, ông P sẽ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại nhưng qua Tết ông P lại không có tiền trả, ông P hẹn thêm 30 ngày để kiếm tiền trả nhưng đến ngày hẹn thì ông P cũng không có tiền trả. Việc thỏa thuận lại này ông V có trình báo với ông Lê Minh H, là Trưởng ban nhân dân ấp X và ông H cũng xác nhận sự việc này (Bút lục 99-102). Do đó, việc chuyển nhượng đất không thực hiện được là do lỗi của ông P chứ không phải lỗi của ông V.

[5] Mặt khác, theo "Giấy cam kết bán đất" lập ngày 01-6-2020 giữa ông V với ông Bùi Vũ B có nêu nếu như ông V thắng kiện mà còn được sự cho phép của chính quyền hoặc Tòa án thì được bàn sau. Như vậy, việc ông V cam kết chuyển

nhượng đất cho ông B chỉ xảy ra trong tương lai nếu như ông V thắng kiện ông P, còn hiện tại chưa xảy ra và ông V vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 1481.

[6] Từ những phân tích trên cho thấy việc chuyển nhượng thửa đất số 1481 không thực hiện được là do lỗi của ông P. Đáng lẽ ra theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì số tiền đặt cọc 40.000.000 thuộc về ông V. Tuy nhiên, ông V đã tự nguyện đồng ý trả lại cho ông P số tiền này. Từ đó, Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc ông V trả lại cho ông P số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và không chấp nhận phần yêu cầu của ông P về việc phạt cọc ông V 40.000.000 đồng là đánh giá đúng các chứng cứ, áp dụng đúng pháp luật và phù hợp với thực tế khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông P và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Như vậy, lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: 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 quy định: *"Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm"* và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này cũng quy định những trường hợp được miễn nộp tiền án phí trong đó có đối tượng là người cao tuổi. Như vậy, ông P là người kháng cáo không được chấp nhận và ông là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí phúc thẩm, có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho ông.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Sơn P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sơn P, về việc yêu cầu ông Lê Văn V trả số tiền đặt cọc.

Buộc ông Lê Văn V phải trả cho ông Sơn P số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Sơn P thì hàng tháng ông Lê Văn V còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sơn P, về việc yêu cầu ông Lê Văn V trả số tiền phạt cọc là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

3. Án phí sơ thẩm:

- Ông Sơn P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

4. Án phí phúc thẩm: Ông Sơn P được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm