

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 510/2023/DS-PT
Ngày 08 - 12 - 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 ĐỒNG THÁP

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Dũng

- **Các Thẩm phán:** Ông Lê Hồng Nước
Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 335/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10
năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 450/2023/QĐ-PT ngày
20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thụy Mộng L, sinh 1970.

Địa chỉ: Tổ E, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X: Anh Triệu Trọng Đ,
sinh năm 1989; Địa chỉ: Số C, L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Bà Trần Thụy Mộng L, là nguyên đơn trong vụ án.
(Bà Trần Thụy Mộng L, anh Triệu Trọng Đ có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thụy Mộng L trình bày:

Vào ngày 08/9/2022, bà Nguyễn Thị X kêu bà Trần Thụy Mộng L bán 50m² đất vườn (ngang 5m x dài 10m) giá 3.000.000 đồng/m², với số tiền 150.000.000 đồng, bà L đồng ý mua và đặt tiền cọc 5.000.000 đồng, khi có sổ đỏ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bà L thanh toán đủ số tiền còn lại 145.000.000 đồng.

Ngày 12/10/2022, bà X kêu bán thêm 10m² đất liền kề, tổng cộng 60m² (ngang 6m x dài 10m), với giá 180.000.000 đồng trừ 5.000.000 đồng đưa trước, còn lại 175.000.000 đồng, bà L đưa thêm tiền cọc 20.000.000 đồng, tổng cộng hai lần tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng.

Ngày 07/12/2022, bà X kêu bà L đưa thêm tiền đặt cọc 55.000.000 đồng, tổng cộng số tiền cọc 03 lần 80.000.000 đồng, bà X đồng ý bán hết đất trong sổ đỏ cho bà L diện tích 114m², với giá 310.000.000 đồng, hai bên thống nhất.

Bà X viết giấy chuyển nhượng 114m² đất cho bà L và nói đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cá nhân, bà X sang hết đất có trong sổ đỏ và sau khi bà L đứng tên quyền sử dụng đất, bà L xin đăng ký chuyển lên đất thổ. Sau khi có đất thổ bà L giữ lại 60m² và chuyển nhượng ngược phần đất còn lại cho bà X, bà L trả 310.000.000 đồng, khi bà L chuyển nhượng phần đất còn lại thì bà X trả lại cho bà L 135.000.000 đồng, cộng thêm tiền đất bà L đã chuyển thổ vài chục mét. Bởi vì đất ít không tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất cho bà L được nên bà X dùng cách này. Đến ngày 13/02/2023, bà X cùng bà L đến bộ phận trả kết quả nhận sổ đỏ, bà X yêu cầu bà L đưa thêm 14.000.000 đồng trả cho người làm thuê sổ đỏ và bà L giữ sổ đỏ.

Như vậy, tổng cộng số tiền đặt cọc bà X nhận của bà L 94.000.000 đồng, khi nhận sổ đỏ đất cấp cho hộ, bà X lo lắng tranh chấp giữa các con nên bà X nhờ bà L làm thủ tục chuyển từ đất cấp cho hộ sang cá nhân.

Bà L yêu cầu bà X lập vi bằng bán 60m² thanh toán đủ số tiền còn lại, đồng thời được nhận đất để sử dụng bà X từ chối và đòi ý không bán đất, phần tiền đặt cọc từ từ có trả lại.

Ngày 31/3/2023, bà X gọi điện thoại bảo bà L nhờ Thừa phát lại đến làm hồ sơ chuyển nhượng đất, bà L hẹn đến thứ hai Ngân hàng làm việc rút tiền trả vì L không có tiền mặt. Ngày 01/4/2023, bà L gửi các loại giấy tờ nhờ Thừa phát lại lập Vi bằng, bà L hứa với Thừa phát lại sáng thứ hai Ngân hàng làm việc rút tiền trả hết số tiền còn lại, Thừa phát lại đến nhà bà X lập Vi bằng chỉ có bà X và Đặng Duy P cùng ký tên. Ngày 02/4/2023, bà X gọi điện thoại hỏi không bán đất.

Nay bà L yêu cầu bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2022, chiều ngang 6m, chiều dài 7,63m, thửa số 11, tờ

bản đồ số 25, đất tọa lạc tại tổ H, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 45,78m², với số tiền 137.340.000 đồng, bà L trả thêm số tiền còn lại 43.340.000 đồng.

Ngày 28/7/2023, bà L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nội dung như sau:

Bà L yêu cầu bà X trả lại 94.000.000 đồng tiền đặt cọc và lãi suất theo quy định, việc mua bán hủy bỏ.

Tại phiên hòa giải, bà L yêu cầu bà X trả hết một lần số tiền 94.000.000 đồng (bao gồm 80.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 07/12/2022 và 14.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 13/02/2023) và tiền lãi 12.018.400 đồng. Cụ thể: Số tiền 80.000.000 đồng x 1,66% x 08 tháng = 10.624.000 đồng và số tiền 14.000.000 đồng x 1,66% x 06 tháng = 1.394.400 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 106.018.000 đồng. Sau khi bà X trả hết số tiền một lần bà L đồng ý trả lại cho bà X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 111,4m², đất tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ bà X vào ngày 08/02/2023.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà L yêu cầu bà X trả số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng, việc mua bán hủy bỏ, bà L không yêu cầu phạt cọc mà chỉ yêu cầu bà X trả số tiền lãi 12.018.400 đồng, vì tiền của bà L gửi Ngân hàng có lãi. Đối với ý kiến trước đây bà L yêu cầu bà X trả đủ một lần số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng nay không yêu cầu, việc thi hành án số tiền như thế nào do cơ quan thi hành án giải quyết theo quy định. Bà L đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X sau khi bà X trả xong số tiền trên.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị X do anh Triệu Trọng Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà X có nhận số tiền 94.000.000 đồng (bao gồm 80.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 07/12/2022 và 14.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 13/02/2023 và có ký tên vào các biên nhận), bà X thống nhất trả lại cho bà L số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng. Do các bên tự nguyện chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận lãi suất, không thỏa thuận phạt cọc. Nên việc bà L yêu cầu số tiền lãi 12.018.400 đồng theo biên bản hòa giải bà X không đồng ý, vì đây là tiền đặt cọc không phải tiền vay.

Bà X đồng ý trả cho bà L số tiền 94.000.000 đồng, bà X không đồng ý trả số tiền lãi 12.018.400 đồng, bà X không đồng ý trả một lần, việc thi hành án như thế nào do cơ quan thi hành án quyết định. Bà L trả lại cho bà X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 111,4m², đất tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ bà X vào ngày 08/02/2023.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh Đ là người đại diện ủy quyền của bà X trình bày: Bà X đồng ý tự nguyện chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, bà X đồng ý trả số tiền cọc 94.000.000 đồng đã nhận, bà X không tranh chấp yêu cầu gì đối với số tiền nhận cọc, đồng thời giữa bà L và bà X không thỏa thuận việc phạt cọc, không thỏa thuận lãi suất nên không đồng ý trả số tiền lãi 12.018.400 đồng. Bà X đồng ý nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đang giữ, sau khi bà X trả xong số tiền cho bà L.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử:

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thụy Mộng L.

1. Buộc bà Nguyễn Thị X trả cho bà Trần Thụy Mộng L số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng (Chín mươi bốn triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thụy Mộng L, đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả số tiền lãi 12.018.400 đồng (Mười hai triệu không trăm mười tám nghìn bốn trăm 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Công nhận sự tự nguyện của bà Trần Thụy Mộng L. Bà Trần Thụy Mộng L trả lại cho bà Nguyễn Thị X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 111,4m² tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ bà Nguyễn Thị X vào ngày 08/02/2023, sau khi bà Nguyễn Thị X trả đủ số tiền cọc 94.000.000 đồng cho bà L.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thụy Mộng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.920 đồng (Sáu trăm nghìn chín trăm hai mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012566 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà L còn phải nộp thêm số tiền 300.920 đồng (Ba trăm nghìn chín trăm hai mươi đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2023 bà Trần Thụy Mộng L kháng cáo bản án số: 104/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại buộc bà Nguyễn Thị X trả số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng và tiền lãi 12.018.400 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thụy Mộng L và anh Triệu Trọng Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Bà Nguyễn Thị X đồng ý trả cho bà Trần Thụy Mộng L số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng, tiền lãi 6.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng và bà Trần Thụy Mộng L tự nguyện trả lại cho bà Nguyễn Thị X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 111,4m², đất tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị X vào ngày 08/02/2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thụy Mộng L yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả tiền đặt cọc 94.000.000 đồng, tiền lãi 6.000.000 đồng và bà Trần Thụy Mộng L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X. Anh Triệu Trọng Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X đồng ý trả cho bà Trần Thụy Mộng L số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng, tiền lãi 6.000.000 đồng và bà Trần Thụy Mộng L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X. Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội nên chấp nhận. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà Trần Thụy Mộng L nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Bà Trần Thụy Mộng L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại buộc bà Nguyễn Thị X trả số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng và tiền lãi 12.018.400 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thụy Mộng L và anh Triệu Trọng Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Bà Nguyễn Thị X đồng ý trả cho bà Trần Thụy Mộng L số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng, tiền lãi 6.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng và bà Trần Thụy Mộng L tự nguyện trả lại cho bà Nguyễn Thị X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 111,4m², đất tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị X vào ngày 08/02/2023. Xét thấy, việc thỏa thuận giữa bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà X là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà L là có căn cứ chấp nhận. Do công nhận sự thỏa thuận giữa bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà X, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên án phí tính lại cho phù hợp, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thụy Mộng L.
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.
3. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thụy Mộng L và bà Nguyễn Thị X như sau:

Bà Nguyễn Thị X đồng ý trả cho bà Trần Thụy Mộng L số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng và tiền lãi 6.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng (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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Trần Thụy Mộng L tự nguyện trả lại cho bà Nguyễn Thị X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DI 233696, số vào sổ cấp GCN: CH06693, thửa số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 111,4m², đất tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị X vào ngày 08/02/2023 (Bản chính).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị X phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thụy Mộng L được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012566, ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thụy Mộng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0006825, ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

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.

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

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS thành phố Cao Lãnh;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Chí Dũng