

Bản án số: 607/2023/DS-PT
Ngày: 06 - 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Ông Trương Vĩnh Hữu.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 377/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 835/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 và Thông báo về việc dời phiên tòa phúc thẩm số: 01/2023/TB-TAT ngày 13 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh Phạm Công T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. **Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan:** Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. **Người làm chứng:** Anh Lê Minh T3, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. **Người kháng cáo:** nguyên đơn anh Phạm Công T.

6. **Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

(Các đương sự có mặt)
NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn anh Phạm Công T trình bày :

Vào ngày 02/4/2022 giữa anh và ông Huỳnh Văn T1 đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông T1 chuyển nhượng cho anh 2000m² đất có tứ cận Đông giáp Trần Thanh T4, tây giáp Huỳnh Văn T1, Nam giáp Lê Văn Q bắc giáp đường công cộng phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 1162, tờ bản đồ số TTRC5 tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 60 chỉ vàng 24K. Anh T đặt cọc 10 chỉ vàng 24K, gia đình ông T1 cam kết đến ngày 01/5/2022 sẽ bàn giao đất, đồng thời sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh và sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng thì anh sẽ trả 50 chỉ vàng 24K còn lại cho ông T1. Đến ngày 11/7/2022 do cần tiền trả cho ngân hàng ông T1 nhận thêm cọc của anh là 30 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên khi tiến hành thủ tục đo đạc để tách thửa đất chuyển nhượng thì ông T1 tự mình cắm ranh và bàn giao đất cho anh chỉ khoảng 1300m². Anh không đồng ý vì không đủ diện tích 2000m² như thỏa thuận ban đầu nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Vào ngày 17/5/2023 anh T1 đơn xin rút lại yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 chuyển nhượng cho anh đủ 2000m² đất có tứ cận Đông giáp Trần Thanh T4, T5 giáp Huỳnh Văn T1, Nam giáp Lê Văn Q, Bắc giáp đường công cộng phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 1162, tờ bản đồ số TTRC5, tọa lạc tại tổ E, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nay anh Phạm Công T yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 phải trả cho anh số vàng đặt cọc đã nhận là 40 chỉ vàng 24K và đồng thời phải chịu một khoản tiền phạt cọc tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 220.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn T1 trình bày:

Ông thống nhất với ông T là có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 02/4/2022 và ông cũng có nhận số vàng cọc từ anh T là 40 chỉ vàng 24K để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 1162, tờ bản đồ số TTRC5 tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 60 chỉ vàng 24K. Lý do không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là anh T không đồng ý mua đất của ông nữa. Nay ông cũng đồng ý trả lại số tiền cọc là 40 chỉ vàng 24K cho ông T nhưng ông xin là trả dần khi nào ông bán được đất thì sẽ trả đủ cho ông T. Đối với yêu cầu phạt cọc của ông T thì ông không đồng ý vì ông không có vi phạm hợp đồng đặt cọc do anh T không mua đất nữa thì thôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà xác định giữa chồng bà là ông Huỳnh Văn T1 và anh Phạm Công T có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 02/4/2022 như anh T và ông T1 trình bày bà xác định có nhận số vàng đặt cọc từ anh T là 40 chỉ vàng 24K. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà thống nhất theo ý kiến của chồng bà là ông Huỳnh Văn T1 trả lại số vàng cọc là 40 chỉ vàng 24K và không đồng ý trả số tiền phạt cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 235, 243, 244, 266, 267 và 271 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các điều 122, 131, 117, 119, 328, 418 của Bộ luật dân sự. Căn cứ 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.

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Công T.

Buộc ông Huỳnh Văn T1 trả cho anh Phạm Công T số vàng đặt cọc là 40 chỉ vàng 24Kara.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Công T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 chuyển nhượng cho anh đủ 2000m² đất có tứ cận Đông giáp Trần Thanh T4, T5 giáp Huỳnh Văn T1, Nam giáp Lê Văn Q, Bắc giáp đường công cộng phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 1162, tờ bản đồ số TTRC5, tọa lạc tại tổ E, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Công T yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 phải chịu số vàng phạt cọc là 40 chỉ vàng 24Kara.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 30 tháng 8 năm 2023, anh Phạm Công T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

- Ngày 28/9/2023 VKSND tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 20/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hướng sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Phạm Công T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Văn T1 phải trả cho anh số vàng đặt cọc đã nhận là 40 chỉ vàng 24K và đồng thời phải chịu một khoản tiền phạt cọc 220.000.000 đồng tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 40 chỉ vàng 24K.

- Người kháng cáo: Anh Phạm Công T giữ nguyên kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 20/QĐ-VKS-DS ngày 28/9/2023 của VKSND tỉnh Tiền Giang, đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ

tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Kháng cáo của anh Phạm Công T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 20/QĐ-VKS-DS ngày 28/9/2023 của VKSND tỉnh Tiền Giang là có cơ sở. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và Quyết định kháng nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 188/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh Phạm Công T khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 phải trả cho anh số vàng đặt cọc đã nhận là 40 chỉ vàng 24K và đồng thời phải chịu một khoản tiền phạt cọc tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 40 chỉ vàng 24K nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh Phạm Công T với bị đơn ông Huỳnh Văn T1 là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh Phạm Công T là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Công T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/6/2023 (BL 31) anh T trình bày ngày 02/4/2022 anh ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Văn T1 để đảm bảo nhận chuyển nhượng của ông T1 2.000 m² đất thuộc thửa 1162, tờ bản đồ TTRC5, tọa lạc tổ 5 ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận Đông giáp Trần Thanh T4, T5 giáp Huỳnh Văn T1, Nam giáp Lê Văn Q, Bắc giáp đường công cộng. Số tiền đặt cọc là 40 chỉ vàng 24k. Khi hai bên yêu cầu địa chính tiến hành đo đạc làm thủ tục tách thửa thì diện tích thể hiện theo ông T1 xác định chỉ còn 1.300 m² nên anh T không đồng ý và có thỏa thuận nếu ông T1 bán diện tích ít hơn thỏa thuận thì phải bớt tiền tương đương diện tích bị thiếu nhưng phía ông T1 không đồng ý.

- Tại tờ tự khai không có đề ngày tháng (BL 49) ông T1 trình bày, ngày 02/4/2022 ông có ký hợp đồng đặt cọc với anh Phạm Công T để đảm bảo chuyển nhượng cho anh T 2.000 m² đất thuộc thửa 1162, tờ bản đồ TTRC5, tọa lạc tổ 5 ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận Đông giáp Trần Thanh T4, T5 giáp Huỳnh Văn T1, Nam giáp Lê Văn Q, Bắc giáp đường công cộng với giá 60 chỉ vàng. Ông đã nhận

02 lần tiền cọc là 40 chỉ vàng 24k (ngày 02/4/2022 nhận 10 chỉ vàng 24k, khoảng tháng 6/2022 nhận thêm 30 chỉ vàng 24k). Nay đối với yêu cầu của anh T thì ông không đồng ý vì ông vẫn đồng ý chuyển nhượng cho anh Toàn phần đất thịt trừ phần đất công ra.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T979076 cấp cho ông T1 thì thửa 1162 có diện tích 5.434 m² (BL 55). Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C (đo đạc theo yêu cầu của ông T1) thì thửa 1162 tách thành 02 thửa 894 diện tích 4.160,8 m² (BL 53) và thửa 895 diện tích 1.337,5 m² (BL 895). Trong đó thửa 895 có tứ cận phù hợp với tứ cận mà hai bên cam kết chuyển nhượng cho nhau nhưng diện tích không đủ 2.000 m² như cam kết (chỉ 1.337,5 m²).

- Tại biên bản hòa giải ở ấp M ngày 16/10/2022 anh T có ý kiến ông T1 cam kết bán 2.000 m² mà nay chỉ bán 1.300 m² thì phải bớt tiền. Phía ông T1 cho rằng anh T giao không đủ tiền nên mới bán 1.300 m². Sau đó hai bên đồng ý mua bán 2.000 m² như cam kết tuy nhiên không thống nhất được vị trí nên hòa giải không thành (BL 04).

- Tại biên bản hòa giải ở xã ngày 09/03/2023 ông T1 có ý kiến thay đổi vị trí đất bán nếu anh T không đồng ý thì ông đồng ý trả lại 08 cây vàng vì ông đã nhận cọc 04 cây vàng (của 01 đèn B). Tuy nhiên biên bản ông T1 không ký tên (BL 06).

Từ các tình tiết trên cho thấy vào ngày 02/4/2022 giữa anh Phạm Công T và ông Huỳnh Văn T1 có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 2.000 m² đất do ông T1 đứng tên. Tuy nhiên khi đo đạc tách thửa chuyển nhượng thì ông T1 chỉ tách diện tích 1.337,5 m² nên anh T không đồng ý. Anh T đã có thiện chí đồng ý mua 1.337,5 m² với điều kiện phải bớt tiền mua đất vì ông T1 giao thiếu đất, đây là đề nghị hợp tình, hợp lý đúng pháp luật nhưng phía ông T1 không đồng ý. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của ông Huỳnh Văn T1. Cấp sơ thẩm viện dẫn Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ quy định về quản lý hoạt động trong kinh doanh vàng để cho rằng hai bên thỏa thuận dùng vàng làm phương tiện thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu từ đó bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp pháp luật. Kháng cáo của anh Phạm Công T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 20/QĐ-VKS-DS ngày 28/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có cơ sở nên chấp nhận.

Theo đơn kiện anh T yêu cầu bồi thường giá trị tiền đặt cọc tương đương 40 chỉ vàng 24K. Tại phiên tòa hôm nay, anh yêu cầu bồi thường bằng vàng là trong phạm vi khởi kiện nên chấp nhận.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Anh Phạm Công T không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 418 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Công T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 20/QĐ-VKS-DS ngày 28/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Công T.

- Buộc ông Huỳnh Văn T1 trả lại cho anh Phạm Công T 40 chỉ vàng 24K đã nhận và 40 chỉ vàng 24K tiền phạt cọc. Thời hạn trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

- Anh Phạm Công T không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm, hoàn lại anh T 11.320.000 đồng tạm ứng án phí sơ và phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0011257 ngày 17/4/2023, số 0012693 ngày 03/7/2023 và số 0012806 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Huỳnh Văn T1 được miễn án phí sơ thẩm do là người cao tuổi.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân