

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 91/2023/DS-PT
Ngày 02-8 -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 TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tổng Văn Viên

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Trung
Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Liên, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2023/TLPT-DS, ngày 07 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2023/QĐPT-DS, ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lâm Văn G**, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: **Ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.**

- Bị đơn: Ông **Võ Quốc D**, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: **Ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1959 (có mặt)

2. Anh **Trần Trung H**, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Ông Lâm Văn G là nguyên đơn và ông Võ Quốc D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm Văn G trình bày:

Ngày 25/02/2022 giữa ông và ông Võ Quốc D, bà Phạm Thị C thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 600 m² (Ngang 20m; dài 30m) thuộc thửa số 675, tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng/m². Hai bên có làm thỏa thuận đặt cọc trước với số tiền 150.000.000 đồng. Do phần diện tích đất thực tế chỉ có 419 m² không đủ diện tích tách thửa nên ông và vợ chồng ông D có thỏa thuận chi phí cho việc tách thửa và chuyển mục đích sẽ do bên ông chịu. Sau khi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D thì ông có ý định chuyển nhượng cho ông Trần Trung H. Sau đó, ông G đưa thêm tiền cọc cho ông D 03 lần với số tiền 250.000.000 đồng (số tiền này là của ông Trần Trung H đưa cho ông). Tổng cộng số tiền cọc ông D đã nhận của ông bằng 400.000.000 đồng.

Sau khi ông D thực hiện xong thủ tục tách thửa 675, diện tích 419 m² và chuyển mục đích xong, thì vợ chồng ông D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Khi có giấy báo thuế ông G và ông H có đến gặp ông D vào khoảng 10 giờ ngày 29/9/2022 để đưa tiền trả chi phí chuyển mục đích và chi phí tách thửa thì ông D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 675 với giá 2.000.000 đồng/m².

Nay ông G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Quốc D, bà Phạm Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 419 m² thuộc thửa số 675, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Trường hợp ông Võ Quốc D không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường 01 khoảng tiền bằng số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng ông D phải trả cho ông bằng 800.000.000 đồng.

- Theo bị đơn ông Võ Quốc D có ý kiến trình bày:

Ông thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 600m² thuộc thửa số 675, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện C cho ông Lâm Văn G với giá chuyển nhượng bằng 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Ông có làm giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 25/02/2022 với số tiền cọc bằng 150.000.000 đồng. Lúc thỏa thuận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng, sau khi nhận cọc xong ông lấy giấy từ Ngân hàng và thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển mục đích. Sau đó vợ chồng ông có nhận thêm tiền bán đất tổng cộng là 250.000.000 đồng. Tất cả những lần

nhận tiền vợ chồng ông đều nhận từ ông **G** không có nhận tiền từ ông **Trần Trung H.**

Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên không có thỏa thuận chuyển mục đích, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trồng cây lâu năm. Sau này chỗ ông **G** và ông **Trần Trung H** mới yêu cầu vợ chồng ông tách thửa và chuyển mục đích lên đất ở. Hai bên thỏa thuận tất cả các chi phí là do bên ông **G** lo. Tuy nhiên, sau khi chuyển mục đích xong thì ông **G** không đồng ý lo chi phí để ông lấy giấy chứng nhận mà lại yêu cầu ông lấy tiền từ ông **H** để đóng các khoản chi phí này. Ông phải tự bỏ tiền ra số tiền này để lấy giấy chứng nhận về. Nay ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông **Lâm Văn G**. Vợ chồng ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng và đồng ý chịu phạt cọc trên số tiền là 150.000.000 đồng vì vợ chồng ông có thỏa thuận phạt cọc trên số tiền này. Yêu cầu Tòa xem xét lỗi của các bên nếu ông **G** có lỗi thì ông **G** cũng phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền phạt cọc. Các lần đưa tiền sau là ông **G** đưa thêm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng 250.000.000 đồng, đây không phải tiền cọc nên ông không đồng ý phạt cọc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Trung H** có ý kiến trình bày:* Ông có nghe ông **G** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không biết là chuyển nhượng của ai. Sau này ông mới biết là nhận chuyển nhượng của ông **Võ Quốc D** và bà **Phạm Thị C**, ông **G** nhận chuyển nhượng diện tích 600 m² thuộc thửa số 675, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại **ấp S, xã N, huyện C**, giá 2.000.000 đồng/m², sau này ông mua lại diện tích đất trên của ông **Lâm Văn G** với giá là 1.400.000.000 đồng. Ông **Lâm Văn G** đặt cọc trước 150.000.000 đồng, thời gian sau ông **D** cần tiền nên ông mới đưa ông **G** đưa thêm tiền cọc 250.000.000 đồng để đưa cho ông **D**. Do diện tích theo hiện trạng chỉ còn lại khoảng 419 m² không đủ diện tích tách thửa, nên phải tiến hành chuyển mục đích mới thực hiện thủ tục tách thửa được. Vào ngày 29/9/2022 ông và ông **G** có đến gặp ông **D** để thỏa thuận trả tiền chuyển mục đích cho ông **D** nhưng ông **D** không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nay đối với việc tranh chấp trên giữa ông **G** và vợ chồng ông **D**, ông không có ý kiến. Đối với số tiền mà ông đã đưa cho ông **G** để trả tiền cọc đất thì ông và ông **G** sẽ tự thỏa thuận với nhau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị C** thống nhất phần trình bày và ý kiến của ông **Võ Quốc D**.*

Tại bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Lâm Văn G**. Buộc ông **Võ Quốc D** và bà **Phạm Thị C** phải trả cho ông **Lâm Văn G** tổng số tiền bằng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng); trong đó tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

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

Ngày 07/6/2023, nguyên đơn ông **Lâm Văn G** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông **Võ Quốc D** bồi thường gấp 02 lần tiền đặt cọc cho ông theo thỏa thuận với tổng số tiền bằng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Ngày 06/6/2023, bị đơn ông **Võ Quốc D** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận tiền cọc mua bán đất là 150.000.000 đồng, còn số tiền 250.000.000 đồng là tiền trả trước yêu cầu tính lãi suất trên số tiền này. Về tính lỗi hủy hợp đồng yêu cầu ông **G** chịu 70%, lỗi của ông là 30%.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ông **Lâm Văn G**, ông **Võ Quốc D**, bà **Phạm Thị C** và ông **Trần Trung H** tự nguyện thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 852, diện tích 419m², tờ bản đồ số 31, tọa lạc **ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh**. Ông **G** đồng ý tiếp tục thanh toán tiền phí trước bạ, tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho ông **D**, bà **C**. Ngoài ra, ông **G** và ông **H** tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông **D** và bà **C** số tiền bằng 40.000.000 đồng. Nhận thấy việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, sự thỏa thuận của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Xét thấy giữa ông **G** và vợ chồng ông **D**, bà **C** đều thừa nhận các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 600m², thuộc thửa số

675 (nay là thửa số 852, diện tích 419m² tờ bản đồ số 31, loại đất ở nông thôn) tọa lạc **ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh** với giá 2.000.000 đồng/1m². Vào ngày 25/02/2022 giữa hai bên có làm hợp đồng đặt cọc với số tiền 150.000.000 đồng, ngày 09/3/2022 ông **G** giao cho ông **Danh** số tiền cọc bằng 50.000.000 đồng, ngày 14/3/2022 ông **G** giao cho ông **D** nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng và ngày 05/7/2022 ông **D** nhận thêm số tiền 150.000.000 đồng. Tổng cộng ông **D** đã nhận từ ông **G** số tiền 400.000.000 đồng.

[02] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông **Lâm Văn G** và ông **Võ Quốc D** kháng cáo. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn ông **Lâm Văn G**, bị đơn ông **Võ Quốc D**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị C**, ông **Trần Trung H** thống nhất thỏa thuận những vấn đề như sau:

Ông **Lâm Văn G** và ông **Võ Quốc D**, bà **Phạm Thị C** đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 852, diện tích 419m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh** với giá theo thỏa thuận bằng 2.000.000 đồng/1m² với tổng số tiền bằng 838.000.000 đồng. Ông **Lâm Văn G** đã giao cho ông **Võ Quốc D**, bà **Phạm Thị C** số tiền bằng 400.000.000 đồng, nên ông **G** còn phải tiếp tục thanh toán cho ông **D** và bà **C** thêm số tiền bằng 438.000.000 đồng.

Ông **Lâm Văn G** đồng ý thanh toán tiền lệ phí trước bạ và tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất từ đất cây lâu năm sang đất thổ cư cho ông **Võ Quốc D** với số tiền bằng 55.000.000 đồng. Đồng thời, ông **G** và ông **Trần Trung H** tự nguyện hỗ trợ cho ông **Võ Quốc D**, bà **Phạm Thị C** thêm số tiền bằng 40.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng việc thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên được chấp nhận.

[03] Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của đương sự, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[04] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Lâm Văn G** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bằng 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông **G** đã nộp bằng 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0014067 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

[05] Về án phí phúc thẩm: Ông **Lâm Văn G**, ông **Võ Quốc D** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông **Lâm Văn G**, bị đơn ông **Võ Quốc D**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị C**, ông **Trần Trung H**.

Sửa bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

1. Buộc ông **Lâm Văn G** và ông **Võ Quốc D**, bà **Phạm Thị C** đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 852, diện tích 419m², loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 31, tọa lạc **ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh**. Giá đất theo thỏa thuận bằng 2.000.000 đồng/1m² với tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng 838.000.000 đồng (*Tám trăm ba mươi tám triệu đồng*), ông **Lâm Văn G** đã giao cho ông **Võ Quốc D**, bà **Phạm Thị C** số tiền bằng 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*), nên ông **G** tiếp tục thanh toán cho ông **D**, bà **C** thêm số tiền 438.000.000 đồng (*Bốn trăm ba mươi tám triệu đồng*).

2. Buộc ông **Lâm Văn G** hoàn trả tiền lệ phí trước bạ và tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất cho ông **Võ Quốc D**, bà **Phạm Thị C** với số tiền bằng 55.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*). Đồng thời, ông **Lâm Văn G** và ông **Trần Trung H** hỗ trợ cho ông **Võ Quốc D**, bà **Phạm Thị C** thêm số tiền bằng 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

2. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông **Lâm Văn G** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông **G** đã nộp bằng 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai thu số 0014067 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông **Võ Quốc D** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông **Lâm Văn G** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Lâm Văn G** bằng 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0016662, ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

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, 7b và

Điều 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 Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Tổng Văn Viên