

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 24/2023/DS-PT

Ngày: 06/02/2023

V/v: “*Tranh chấp HĐ đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Liên

Các Thẩm phán: - Ông Bùi Thanh Quốc

- Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng Phil – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DSST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/QĐPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Ngọc N**, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp L, xã B, thị xã C, tỉnh T (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Lê Ngọc T**, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp N, xã A, huyện P, thành phố C

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm: 1968. Địa chỉ: số 128, đường Mậu Thân, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần thơ Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022) (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Lê Anh K**, sinh năm 1981. Địa chỉ: số 00, ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm: 1968. Địa chỉ: số 128, đường Mậu Thân, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 01/02/2023) (Có mặt)

4. *Người làm chứng:* Ông **Lê Minh V**, sinh năm 1982. Địa chỉ: số 00, ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố C (Vắng mặt)

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc N và bị đơn bà Lê Ngọc T đều có kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc N trình bày:

Ngày 06/9/2020 bà N có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Ngọc T để nhận chuyển nhượng phần đất mà bà T đã mua của ông Phạm Văn K, bà Lê Thị S. Phần đất có diện tích ngang giáp lộ 05m x dài 30m và hành lang lộ giới phía trước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00005 ngày 11/12/2009 với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Ngày 14/10/2020, khi đo đạc thực tế phát hiện một phần đất giáp ranh đang có người sử dụng để cất nhà và phía mái nhà bà S có lấn qua 20cm, dẫn đến phần đất ngang trước không đủ 05m. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đúng phần đất 05m x 30m hoặc bồi thường theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là bồi thường 03 lần tiền đặt cọc bằng 450.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Ngọc T có đại diện là ông Lê Anh K trình bày:

Khoảng tháng 7/2020 ông K có hùn mua đất với bà T và để cho bà T đứng tên hợp đồng đặt cọc, phần diện tích đất mua của ông Phạm Văn K ngang 05m x dài 30m = 150m². Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông K xong thì bà N có đến xem đất và thống nhất nhận chuyển nhượng với giá 650.000.000 đồng, bà N đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Khi đo đạc thực tế quyền sử dụng đất thì phần còn lại tách thửa là 170m², không thể chứa lại 20m². Nhưng thời gian dài bà N không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay phần đất đã chuyển nhượng cho người khác; bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 17/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ngọc N số tiền 225.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm,

- Ngày 15/6/2022 bị đơn bà Lê Ngọc T kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm tuyên không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ.

- Ngày 16/6/2022 nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý cho Lê Anh K tham gia tố tụng trong vụ án là bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan, yêu cầu bị đơn phải bồi thường 01 lần tiền cọc cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2020 do phần đất không đúng với thỏa thuận hợp đồng đặt cọc đã ký, yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc 150.000.000 đồng và bồi thường cọc 1 lần cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn cho rằng diện tích đất vẫn được đảm bảo đúng với hợp đồng đặt cọc nên giữ ý kiến tiếp tục hợp đồng nhưng với giá chuyển nhượng cao hơn do thời gian kéo dài đã quá lâu; nay nếu nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì bị đơn cũng thống nhất và đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 150.000.000 đồng, nhưng không chấp nhận bồi thường 01 lần tiền cọc cho nguyên đơn vì bị đơn không có lỗi.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc 150.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 1 lần cho nguyên đơn; bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên kháng cáo yêu cầu hủy bỏ một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2020, và bị đơn đồng ý hoàn lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đòi bị đơn phải bồi thường cọc 1 lần cho nguyên đơn là không có cơ sở để xem xét.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 150.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải bồi thường cọc 1 lần số tiền 150.000.000 đồng cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng và về quan hệ pháp luật:*

Theo đơn khởi kiện ngày 25/12/2020 của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc N khởi kiện bà Lê Ngọc T, ông Lê Anh K thì bà N yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc đất” ngày 06/9/2020 và bà T, ông K phải bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn, nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và được Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà N và bị đơn bà T đều có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

“Hợp đồng đặt cọc đất” ngày 06/9/2020 được các bên nguyên đơn bà N và bị đơn bà T đều thừa nhận được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Theo đó, bị đơn nhận số tiền cọc nguyên đơn giao là 150.000.000 đồng để chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất diện tích 150m² (ONT), ngang 05m x dài 30m và phần hành lang lộ giới, thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00005 ngày 11/12/2009 cấp cho ông Phạm Văn K. Hợp đồng đặt cọc ghi số thửa chuyển nhượng là thửa 4563, nhưng trên giấy cấp cho ông K là thửa 68 có thể hiện đất thổ cư.

Theo trình bày của các bên đương sự cho thấy, khi ký giao kết hợp đồng thì nguyên đơn biết rõ phần đất vẫn còn đứng tên ông Phạm Văn K, còn bị đơn là người

đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng, chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà T.

Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng diện tích đất không đúng với thỏa thuận, đất bị lấn ranh nên chiều ngang không đủ 05m, dẫn đến phát sinh tranh chấp và hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và bị đơn phải trả cọc đồng thời phải bồi thường cọc cho nguyên đơn.

Về phía đại diện ủy quyền cho bị đơn và cho người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan (ông K) khẳng định diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là không thiếu và chiều ngang đất cũng không thiếu như nguyên đơn trình bày, bằng chứng là sau ngày ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn do nguyên đơn không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bị đơn có chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho phía vợ chồng ông K (người hùn mua đất với bà T) và để vợ ông K là bà Đỗ Thị Thùy L đứng tên trên giấy, việc tách thửa sang tên cho bà L được cơ quan chức năng thực hiện theo đúng quy định, đất không bị thiếu và cũng không bị tranh chấp ranh như nguyên đơn nại ra, nên bị đơn giữ ý kiến tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng do thời gian đã kéo dài đã lâu nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải mua với giá cao hơn. Chứng cứ mà bị đơn cung cấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 185, tờ bản đồ số 1, số vào sổ cấp GCN: CS05301 cấp ngày 26/3/2021 do bà Đỗ Thị Thùy L đứng tên, diện tích đất 170m² (so với hợp đồng đặt cọc là 150m² thì diện tích tăng 20m²), có chiều ngang giáp lộ giao thông nông thôn là 5,30m và chiều ngang cuối là 6m (vị trí, diện tích đất, chiều ngang, chiều dài phù hợp với Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/10/2020 – BL số 14)

Xét thấy, sau ngày các bên ký “Hợp đồng đặt cọc đất” (ngày 06/9/2020) thì cơ quan chức năng có thẩm quyền đã thực hiện quy trình tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ ông K là bà Đỗ Thị Thùy L với diện tích nêu trên, trong đó chiều ngang đất được thể hiện lớn hơn 05m so với thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, và trong quá trình tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L cũng không có việc phát sinh tranh chấp ranh đất liền kề.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2020, và yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc và phải bồi thường cọc 1 lần cho nguyên đơn 150.000.000 đồng x 2 = 300.000.000 đồng. Về phía bị đơn vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên nếu nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thì bị đơn cũng đồng ý, nhưng chỉ chấp nhận hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn, không chấp nhận

bồi thường cọc 1 lần như nguyên đơn yêu cầu. Điều này cho thấy, nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên bị đơn không có lỗi.

Tuy nhiên, xét tại phiên tòa các bên đương sự đã đi đến thống nhất “Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đất” ngày 06/9/2020, và bị đơn đồng ý hoàn trả tiền cọc 150.000.000 đồng cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do “Hợp đồng đặt cọc đất” ngày 06/9/2020 được các bên thống nhất hủy bỏ nên việc nguyên đơn yêu cầu đo đạc diện tích thửa đất trên là không cần thiết.

Và như đã phân tích trên, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường cọc 1 lần cho nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khi đo đạc tách thửa thì hiện trạng phân đất không đúng với thỏa thuận trên giấy tờ của các bên dẫn đến tranh chấp, hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Phía bà T chưa phải là chủ sử dụng đất nhưng nhận đặt cọc nhằm đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cam kết bồi thường gấp 03 lần số tiền đã nhận, nay không thực hiện được hợp đồng thì phải có trách nhiệm bồi thường theo thỏa thuận được quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, việc không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lỗi của cả hai bên, do đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc bà T bồi thường 1,5 số tiền cọc đã nhận là chưa xem xét đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bởi khi ký kết hợp đồng thì nguyên đơn biết phân đất này vẫn còn đứng tên ông Phạm Văn K chứ bị đơn chưa đứng tên quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc và giao cọc cho nguyên đơn, hơn nữa diện tích đất không thiếu (dư 20m²), chiều ngang đất khi thực hiện thủ tục tách thửa chuyển tên cho bà Đỗ Thị Thùy L cũng nhiều hơn 05m so với thỏa thuận của hợp đồng, bị đơn vẫn mong muốn tiếp tục hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Xét nguyên đơn còn có kháng cáo không đồng ý cho Lê Anh K tham gia tố tụng trong vụ án là bị đơn và không là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy việc bị đơn ủy quyền cho ông K là không trái với pháp luật, cũng như việc đưa ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trong vụ án là nhằm làm sáng tỏ thêm sự việc, tại đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng ghi rõ ông Lê Anh K là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trong vụ án; hơn nữa hiện nay người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn là ông Nguyễn Văn T2 chứ không phải là ông K như tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về việc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 150.000.000 đồng, và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường 01 lần tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc N; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Ngọc T.

Sửa bản án sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc N yêu cầu bị đơn bà Lê Ngọc T trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng cho nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc N yêu cầu bị đơn bà Lê Ngọc T phải bồi thường 01 lần tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng.

Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc đất” ngày 06/9/2020 giữa bà Lê Thị Ngọc N (bên mua) với bà Lê Ngọc T (bên bán)

Bị đơn bà Lê Ngọc T hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc N số tiền cọc là 150.000.000 đồng .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải nộp 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí nộp theo biên lai số 017856 ngày 08/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nguyên đơn đã nộp xong)

Bị đơn phải nộp 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007363 ngày 17/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007346 ngày 17/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

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 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 này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND H Phong Điền;
- VKSND TP. Cần Thơ ;
- Chi cục THA H Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Trương Thị Liên

<i>Nơi nhận:</i> - Các đương sự; - TAND H Phong Điền; - VKSND TP. Cần Thơ ; - Chi cục THA H Phong Điền; - Lưu hồ sơ vụ án.	TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA Trương Thị Liên
--	---