TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2024/DS-PT
Ngày 14 - 8 -2024
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 Phạm Văn Long

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Lực

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:*** Ông Đỗ Thành Tâm, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2024/TLPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39 /2024/QĐPT, ngày 07 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn R, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp K, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trang Nhơn Đ, sinh năm 1968 (có mặt);

2. Bà Lý Thị L, sinh năm 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, Khóm F, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Bà Lý Thị L, ông Trang Nhơn Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Văn R trình bày:

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2020, ông Mai Văn R có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 150, diện tích 100m^2 và thửa số 151, diện tích 418m^2, cùng tờ bản đồ số 29 tại khóm F, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh của ông Trang Nhơn Đ, bà Lý Thị L với giá 1.900.000.000 đồng và đã giao cho ông Đ, bà L tổng số tiền cọc là 170.000.000 đồng (một lần 70.000.000 đồng và một lần 100.000.000 đồng) theo giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 13 tháng 3 năm 2020. Tuy nhiên đến nay ông Đ, bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông R.

Nay ông Mai Văn R yêu cầu ông Trang Nhơn Đ, bà Lý Thị L trả lại cho ông R số tiền cọc là 170.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Ông Đ, bà L thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Mai Văn R phần đất thuộc thửa số 150, diện tích 100m^2 và thửa số 151 diện tích 418m^2, cùng tờ bản đồ số 29 tại khóm F, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh với giá 1.900.000.000 đồng. Ông Đ, bà L có nhận của ông R tiền đặt cọc tổng cộng là 170.000.000 đồng theo giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 13 tháng 3 năm 2020. Sau khi đặt cọc thì ông R không thực hiện việc giao số tiền còn lại nên ông Đ, bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác.

Nay đối với yêu cầu của ông Mai Văn R, bà L và ông Đ không đồng ý do ông Mai Văn R là người có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại bản án sơ thẩm số 28/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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 của Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn R: Buộc ông Trang Nhơn Đ, bà Lý Thị L trả cho ông Mai Văn R số tiền 170.000.000 đồng.

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

Ngày 08/8/2023, ông Trang Nhơn Đ và bà Lý Thị L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, ông Đ, bà L đồng ý trả cho ông R số tiền 85.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung 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: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, do tại phiên tòa phía bị đơn đồng ý tự nguyện hoàn lại cho nguyên đơn số tiền bằng 85.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử nghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Mai Văn R là nguyên vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn. Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

Ngày 13/3/2020, ông Mai Văn R, bà Nguyễn Thị H và ông Trang Nhơn Đ, bà Lý Thị L có lập giấy tay thỏa thuận đặt cọc để giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 150, diện tích 100m^2 và thửa 151, diện tích 418m^2, cùng tờ bản đồ số 29, tại khóm F, phường I, thành phố T. Ông R giao tiền cọc cho vợ chồng bà L, ông Đ nhận 170.000.000 đồng. Hai bên hẹn khi nào ra phòng công chứng sang tên chuyển nhượng thì ông R giao tiền đủ một lần (tiền chuyển nhượng đất là 1.900.000.000 đồng).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm này, ông Đ, bà L đang thế chấp vay Ngân hàng. Các bên không có văn bản thỏa thuận thời gian nào ra phòng công chứng và cũng không ghi vào giấy giao kết là ai có trách nhiệm đến Ngân hàng để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, nếu

các bên không ghi rõ thì phía vợ chồng bà L, ông Đ phải có trách nhiệm đến Ngân hàng trả nợ để lấy giấy chứng nhận. Hồ sơ thể hiện, ngày 24/6/2020, bà Ngô Thế L1 là người đến Ngân hàng trả nợ thay cho ông Đ, bà L. Ngày 26/6/2020, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L1 với giá trị trong hợp đồng là 1.600.000.000 đồng.

[3] Án sơ thẩm xác định ông R, ông Đ, bà L có lỗi như nhau là chưa phù hợp. Trong vụ án này, người có lỗi chính là vợ chồng ông R, bà H bởi vì: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/6/2024, bà L trình bày "sau khi lập hợp đồng đặt cọc thì bà có gặp ông R để yêu cầu ông R đến Ngân hàng để giải chấp, sau đó chuyển nhượng đất cho ông R" sự thỏa thuận này không có làm văn bản, nhưng có anh H1 là cán bộ Ngân hàng TMCP S và một người nữa không biết tên chứng kiến. Tại bút ký phiên tòa sơ thẩm bà L khai có anh T biết việc thỏa thuận giữa bà, ông R và cán bộ Ngân hàng để giải chấp tiền vay này. Do bà L có lời khai là tình tiết mới cần thẩm tra, xác minh, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa. Tòa án gởi Công văn số 109/TA-DS ngày 20/6/2024 cho Ngân hàng TMCP S – chi nhánh tỉnh T. Tại Công văn số 187/CV-SCBTV.24.00 ngày 20/6/2024, Ngân hàng phúc đáp cho Tòa án như sau: Ngân hàng TMCP S chi nhánh tỉnh T không có ai tên H1 và tên T, không có cán bộ nào chứng kiến việc ông R và bà L thỏa thuận là ông R đến Ngân hàng giải chấp để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L để ra phòng công chứng chứng thực.

Tại phiên tòa ngày 09 tháng 7 năm 2024, bà L khai do nhầm lẫn nên khai không đúng tên cán bộ Ngân hàng, người chứng kiến sự việc giữa vợ chồng bà và ông R là anh tên T1… Hội đồng xét xử tiếp tục ngừng phiên tòa để xác minh theo yêu cầu của bà L. Ngày 24/7/2024, tại biên bản lấy lời khai anh Trần Văn T2 là Giám đốc phòng giao dịch Nguyễn Đ1 trình bày: "Khi vợ chồng bà L vay đã quá hạn, thì Ngân hàng có đến nhiều lần nhắc nhở trả nợ. Để chứng minh là có thiện chí lo trả nợ, nên bà L có dẫn anh T2 đến gặp một người không biết tên gì, bà L kêu là anh Ú (người này có tật ở chân), nhưng không có việc người đó hứa trả tiền vốn và lãi cho Ngân hàng để giải chấp cho bà L". Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H không thừa nhận có sự việc bà L đến gặp ông R, nhưng bà thừa nhận là ông R thứ út và có tật ở chân, lời trình bày này phù hợp với lời khai của anh T2 là có gặp người có tật và bà L kêu là anh Ú; Mặc khác về thiện chí và bản chất trong vụ án thì vợ chồng bà L là người mong muốn được chuyển nhượng đất, vợ chồng ông R phải biết việc bà L đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, nếu ông R có thiện chí nhận chuyển nhượng đất của bà L thì ông phải trả tiền cho Ngân hàng để thực hiện hợp đồng, nhưng do ông R không đến Ngân hàng giải chấp, bà L phải chuyển nhượng cho bà L1 với giá 1.600.000.000 đồng là thấp hơn so với giá chuyển nhượng với ông R. Từ nhận định trên, ông R lợi dụng nội dung trong hợp đồng đặt cọc với nội dung: Khi nào ra phòng công chứng ký kết hợp đồng thì giao đủ tiền để làm căn cứ cho rằng phía bị đơn vi phạm cam kết để đòi lại tiền cọc là 170.000.000 đồng.

Từ nhận định trên, xét thấy án sơ thẩm xử buộc vợ chồng ông Đ, bà L trả cho ông R 170.000.000 đồng đặt cọc là không có căn cứ, nên kháng cáo của ông Đ, bà L là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên Tòa phúc thẩm, vợ chồng bà L, ông Đ đồng ý hoàn lại cho ông R 85.000.000 đồng là có tình có lý, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Đ, bà L là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Mai Văn R phải chịu án phí sơ thẩm, nhưng do ông R là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí, hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mai Văn R. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Trang Nhơn Đ và bà Lý Thị L.

Sửa Bản án sơ thẩm số 28/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Buộc vợ chồng ông Trang Nhơn Đ và bà Lý Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Mai Văn R số tiền đặt cọc bằng 85.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Trang Nhơn Đ, bà Lý Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 4.250.000 đồng. Ông Mai Văn R được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Đ, bà L không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông R, bà L bằng 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0018076, ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 TP Trà Vinh;
- CCTHADS TP Trà Vinh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã Ký)

Phạm Văn Long