

Bản án số: 101/2023/DS-PT
Ngày: 16 – 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 Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Tổng Văn Viên

Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/DS-ST, ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116 /2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: **ấp Ô, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.**

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Lê Văn L**:* là bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1960. Địa chỉ: **Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh** (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà **Dương Thị H**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: **ấp P, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh**

Người kháng cáo: bà **Dương Thị H** là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của ông **Lê Văn L** trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông **Lê Văn L** là bà **Trần Thị Đ** có lời trình bày và yêu cầu như sau: Vào ngày 05/9/2022 bà **Dương Thị H** có chuyển nhượng cho ông **L** thửa đất số 484 tờ bản đồ số 3, diện tích là 940m² loại đất LUC tọa lạc tại **ấp P, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh** với giá 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng), ông **L** đã đặt cọc trước cho bà

H nhận số tiền là 35.000.000đồng, thời hạn đặt cọc là trong vòng 03 tháng bà H sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng để tách thửa sang tên phần đất cho ông và sau đó ông sẽ thanh toán đủ cho bà H số tiền còn lại là 135.000.000đồng (*Một trăm ba mươi lăm triệu đồng*). Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng không thực hiện đúng theo giao kết của hợp đồng thì sẽ trả lại số tiền cọc gấp đôi cho bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên hơn 03 tháng bà H không tiến hành làm thủ tục tách thửa sang tên thửa đất số 484 tờ bản đồ số 3, diện tích là 940m² cho ông L như thỏa thuận ban đầu, nhiều lần ông L có yêu cầu nhưng bà H cứ hứa lần hẹn lữa. Ông L cũng có yêu cầu bà H trả lại tiền cọc nhưng bà cũng không đồng ý trả.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông L, yêu cầu bà H trả lại cho ông L số tiền đặt cọc là 35.000.000đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*) và yêu cầu tiền phạt cọc là 35.000.000đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*).

Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Dương Thị H có lời trình bày như sau: Bà không có bán đất cho ông L mà chỉ có bán cho ông L cây dừa trồng trên đất với giá là 170.000.000đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*). Bà thừa nhận có nhận của ông L số tiền là 35.000.000đồng đây là số tiền, số tiền còn là 135.000.000đồng ông L có hứa với bà là 90 ngày sau sẽ giao cho bà, nhưng sau đó đến 103 ngày ông L mới đến hỏi bà làm giấy tờ đất xong chưa. Do không có chuyển nhượng đất, ông L vi phạm thời gian thanh toán tiền nên xảy ra tranh chấp. Các thông tin trong hợp đồng đặt cọc là do ông L lượm lặt thông tin để ghi vào chứ không phải là giấy đỏ của bà đứng tên, thửa đất của bà thì nay bà không nhớ số thửa tờ bản đồ.

Nay ông L yêu cầu bà trả số tiền cọc là 35.000.000đ (*Ba mươi lăm triệu đồng*) và yêu cầu tiền phạt cọc là 35.000.000đ (*Ba mươi lăm triệu đồng*) là bà không đồng ý vì bà không có mua bán đất gì với ông L và cũng không có làm hợp đồng mua bán hay đặt cọc gì về phần đất với ông L cả.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L.

Buộc bà Dương Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L số tiền đặt cọc là 35.000.000đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 35.000.000đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*). Tổng cộng số tiền là 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 20/6/2023 bà Dương Thị H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký: Kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự và người tham gia tố tụng khác: Tại phiên Tòa hôm nay đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo đúng qui định của pháp luật.

Về nội dung: ông **Lê Văn L** khởi kiện bà **Dương Thị H** yêu cầu trả tiền cọc 35.000.000đ và 35.000.000đ tiền phạt cọc, ông **L** có đưa ra chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà **H** cùng ký tên, tuy nhiên hợp đồng đặt cọc của ông **L** cung cấp ông **L** có ghi thêm nội dung vào hợp đồng, bà **H** không thừa nhận nội dung này. Hợp đồng có sự nhầm lẫn về chủ thể giao dịch để thực hiện hợp đồng. Các bên cũng vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà **H**, vô hiệu tờ hợp đồng đặt cọc giữa ông **L** và bà **H**. Ghi nhận sự tự nguyện của bà **H** đồng ý trả lại cho ông **Lê Văn L** 35.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà **Dương Thị H** không đồng ý trả cho ông **Lê Văn L** 35.000.000đ tiền cọc và tiền phạt cọc bà cho rằng bà không có chuyển nhượng đất cho ông **L** mà chỉ bán cho ông **L** cây dừa trồng trên đất bằng 170.000.000 đồng ông **L** đặt cọc 35.000.000 đồng sau hạn 3 tháng ông **L** không trả tiền nữa.

Ông **L** khai ngày 05/9/2022 ông có đặt cọc cho bà **H** để bà **H** chuyển nhượng cho ông thửa đất 484, tờ bản đồ số 3, diện tích 940 m², đất LUC tọa lạc tại **ấp P, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh**.

Ông **L** có làm 02 bản hợp đồng đặt cọc bà **H** giữ 01 bản, ông **L** giữ một bản có anh **Trần Thanh H1** làm chứng cùng ký tên. Bà **H** nài ra hợp đồng đặt cọc của bà không có ghi số thửa diện tích đất và chỉ bán cây dừa trên đất cho ông **L** giá 170.000.000 đồng ông **L** đặt cọc 35.000.000 đồng bà lấy tiền này đi trả nợ cho **Ngân hàng K**.

[2] Nhận thấy;

Thứ nhất, hợp đồng đặt cọc do ông **L** ghi giao cho bà **H** nhưng không có ghi số thửa, diện tích đất, vị trí thửa đất; còn tờ hợp đồng của ông **L** giữ có ghi số thửa diện tích đất, vị trí đất ông **L** ghi thêm sau khi hai bên thỏa thuận đặt cọc

Thứ hai, bà cho rằng ông **L** mua cây dừa trên diện tích đất của gia đình bà đang sử dụng. Hợp đồng đặt cọc không ghi rõ ràng có sự hiểu nhầm bên nguyên đơn cho rằng đặt cọc để chuyển nhượng đất, bên bị đơn cho rằng đặt cọc chuyển nhượng tài sản trên đất. Hợp đồng đặt cọc bên nguyên đơn đưa ra có nội dung viết thêm vào không được bên bị đơn thừa nhận. Theo quy định tại Điều 121 Bộ luật

dân sự giải thích giao dịch dân sự khi có nội dung không rõ ràng, khó hiểu thì việc giải thích theo thứ tự như sau: theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch, theo nghĩa phù hợp với mục đích giao dịch...

Thứ ba, thừa đất bà H bán cây dừa tài sản trên đất, bà H đang thế chấp vay ngân hàng, trên đất còn có nhà ở của bốn người con của bà H đang cất nhà ở. Nếu cho rằng bà H chuyển nhượng đất cho ông L thì các con bà H không đồng ý việc chuyển nhượng thì không thể thực hiện được hợp đồng.

Thứ tư, hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 90 ngày, nhưng sau 90 ngày hai bên không tiến hành ký hợp đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất hoặc là mua bán tài sản. Nên các bên đã vi phạm việc thực hiện hợp đồng.

Từ các chứng cứ nêu trên hợp đồng đặt cọc giữa ông L và bà H là vô hiệu. Bà H đồng ý trả lại cho ông L 35.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự nên ghi nhận.

[3] ý kiến của kiểm sát viên phù hợp với các chứng cứ vụ án nên chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121, Điều 126, Điều 131 Bộ luật dân sự

Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo bà Dương Thị H.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 45/DS-ST, ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng năm giữa ông Lê Văn L và bà Dương Thị H.

2. Ghi nhận bà Dương Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L số tiền đặt cọc là 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí sơ thẩm: Bà Dương Thị H phải chịu 1.750.000 đồng. ông Lê Văn L phải chịu 1.750.000 đồng. Ông L đã nộp 1.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016421 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành nên miễn, ông L đã nộp đủ án phí. Bà H đã nộp 300.000

đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016677 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành nên cần trừ, còn lại 1.450.000 đồng bà **H** phải nộp tiếp

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

“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 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung