TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 473/2020/DS-PT
Ngày: 31-12-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 529/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 535/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh P, sinh năm 1984.

Nơi cư trú: Số 489/5A, Đường N, Ấp 2, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Từ Thái H – Công ty Luật TNHH A.B.C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Cao Văn Q, sinh năm 1970.

Nơi cư trú: Ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngân Hoàng N, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Số 40/2, Ấp 3, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Phước T, sinh năm 1962. Nơi cư trú: Số 368/2, Đường C, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Từ Thị V, sinh năm 1971.

Nơi cư trú: Ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông Ngân Hoàng N, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Số 40/2, Ấp 3, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020).

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Cao Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Từ Thị V.

(Bà P, ông N, ông T và Luật sư H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 20/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ánh P trình bày:*

Ngày 04/02/2020, bà Nguyễn Thị Ánh P và vợ chồng ông Cao Văn Q, bà Từ Thị V có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 1000m^2, thuộc một phần thửa đất số 421, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Các bên có lập 02 văn bản có tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc" đề ngày 04/02/2020, mỗi bên giữ 01 bản. Ngày 04/02/2020, bà P đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng. Đến ngày 08/02/2020, bà P có đặt cọc thêm số tiền là 30.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận, bên chuyển nhượng hoàn thiện thủ tục giấy tờ để đến cơ quan công chứng ký tên chuyển quyền trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 04/02/2020.

Đến ngày 02/3/2020, hai bên thống nhất gia hạn hợp đồng thêm 30 ngày để vợ chồng ông Q, bà V làm thủ tục tách phần diện tích chuyển nhượng 1000m^2, dọc theo chiều dài thửa số 421 và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, khi có giấy chứng nhận phần diện tích này thì các bên sẽ đến cơ quan công chứng ký tên chuyển quyền. Nhưng sau đó thì vợ chồng ông Q, bà V không thực hiện theo thỏa thuận này. Cho nên, hai bên xảy ra tranh chấp. Bà P có làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông. Tại biên bản hòa giải ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông, bà V đồng ý trả lại tiền cọc là 90.000.000 đồng cho bà P, chậm nhất ngày 28/9/2020. Tuy nhiên, đến ngày 07/7/2020, bà V điện thoại cho bà P và cho biết là chỉ trả số tiền 45.000.000 đồng. Cho nên, bà P không đồng ý và nộp đơn khởi kiện. Bà P yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Q, bà V trả số tiền cọc đã nhận và bồi thường tổng cộng là 270.000.000 đồng theo nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2020.

**Ông Ngân Hoàng N là người đại diện hợp pháp của bị đơn - ông Cao Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Từ Thị V trình bày:*

Ngày 04/02/2020, bà Nguyễn Thị Ánh P và vợ chồng ông Cao Văn Q, bà Từ Thị V có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 1000m^2, thuộc một phần thửa đất số 421, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Các bên có lập 02 văn bản có tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc" đề ngày 04/02/2020, mỗi bên giữ 01 bản. Ngày 04/02/2020, bà P đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng. Đến ngày 08/02/2020, bà P có đặt cọc thêm số tiền là 30.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà P làm thủ tục giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng sau đó bà P không làm được, nên bà P yêu cầu vợ chồng ông Q, bà V làm thủ tục giấy tờ.

Ngày 02/3/2020, bà P đề nghị gia hạn hợp đồng thêm 30 ngày để có đủ thời gian làm thủ tục giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng và vợ chồng ông Qúi, bà V đồng ý thỏa thuận này. Ông Qúi và bà V có đưa bản chính hợp đồng đặt cọc mà mình đang giữ để đưa bà P viết nội dung này vào và bà P cũng ghi nội dung này vào hợp đồng đặt cọc mà bà P giữ. Nhưng khi viết thì bà P có viết thêm nội dung là bên vợ chồng ông Q, bà V làm thủ tục tách phần diện tích chuyển nhượng 1000m^2, dọc theo chiều dài thửa đất số 421 và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích này thì các bên sẽ đến cơ quan công chứng ký tên chuyển quyền. Vợ chồng ông Q, bà V không xem lại nội dung nên đã ký tên xác nhận nội dung thỏa thuận này trong hợp đồng bà P giữ. Do vợ chồng ông Q, bà V chỉ đồng ý gia hạn hợp đồng thêm 30 ngày để làm thủ tục giấy tờ ký hợp đồng chuyển nhượng, chứ không đồng ý điều kiện bà P đưa ra là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất thỏa thuận chuyển nhượng thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Cho nên, vợ chồng ông Q, bà V đã xóa nội dung thỏa thuận này trong hợp đồng đặt cọc mà vợ chồng ông Qúi, bà V cất giữ.

Ngày 09/4/2020, sau khi đo vẽ tách thửa xong thì ông Q có thông báo cho bà P đến phòng công chứng ký hợp đồng. Tuy nhiên, bà P không đồng ý và yêu cầu ông Q tiếp tục làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất thỏa thuận chuyển nhượng thì bà P mới chịu ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại biên bản hòa giải ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông, bà V có đồng ý trả lại cho bà P số tiền 90.000.000 đồng, nhưng ông Q không có mặt tại buổi hòa giải này và ông Q cũng không đồng ý với ý kiến này. Do bà P không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà P phải mất số tiền đã đặt cọc. Cho nên, vợ chồng ông Q, bà V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P.

Hiện tại, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng có diện tích 1000m^2, số thửa là 4575, tờ bản đồ số 03, do bà V đứng tên quyền sử dụng vào ngày 25/5/2020. Vợ chồng ông Q, bà V cũng đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà P nhưng phải với giá là 720.000.000 đồng.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2020/DS-ST ngày 25/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh P đòi ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V trả số tiền cọc đã nhận và bồi thường với số tiền tổng cộng là 270.000.000 đồng, theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2020.

Buộc ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ánh P số tiền là 270.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Ông Q và bà V phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.500.000 đồng.

Trả lại cho bà P số tiền tạm ứng án phí là 5.400.000 đồng theo Biên lai thu số 0002632 ngày 21/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 28/9/2020, bị đơn là ông Cao Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Từ Thị V kháng cáo không đồng ý một phần bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông Q và bà V chỉ đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Ánh P số tiền 90.000.000 đồng tiền cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**Luật sư Từ Thái H - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:*

Luật sư đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, các bên thỏa thuận nội dung là vợ chồng ông Q, bà V làm thủ tục tách phần diện tích chuyển nhượng 1000m^2, dọc theo chiều dài thửa đất số 421 và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích này thì các bên sẽ đến cơ quan công chứng ký tên chuyển quyền là phù hợp pháp luật, có thể thực hiện được và thực tế thì phần đất chuyển nhượng này bà V đã đứng tên giấy chứng nhận vào ngày 25/5/2020, với số thửa là 4575, tờ bản đồ số 03. Mặc dù, vợ chồng ông Q, bà V không thừa nhận có sự thỏa thuận này, nhưng trong hợp đồng đặt cọc mà bà P giữ thì có thể hiện nội dung thỏa thuận này và nội dung này

đã được vợ chồng ông Q, bà V ký xác nhận. Cho nên, vợ chồng ông Q, bà V đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận.

Từ đó, Luật sư Từ Thái H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

**Ông Phạm Phước T – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến:*

Tại Điều 2 trong Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020 thì hai bên thỏa thuận thời hạn ra Văn phòng Công chứng để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, tức từ ngày 04/02/2020 đến ngày 20/3/2020. Đến ngày 02/3/2020, hai bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc thêm 30 ngày, tức đến ngày 19/4/2020, phía ông Q và bà V có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 1.000m^2 đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P rồi mới ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Thực hiện thỏa thuận này, ông Q và bà V đã tiến hành thủ tục đo đạc tách thửa và đến ngày 09/4/2020, ông Q và bà V có Mảnh trích đo địa chính đối với 1.000m^2 đất từ thửa số 421. Sau khi có Mảnh trích đo địa chính, phía ông Q và bà V có yêu cầu phía bà P ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng 1.000m^2 đất nhưng phía bà P không đồng ý và yêu cầu phía ông Q và bà V phải thực hiện thủ tục đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 1.000m^2 đất mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, phía ông Q và bà V thực hiện thủ tục để đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 25/5/2020, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.000m^2 đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P với số thửa mới là 4575. Như vậy, việc phía ông Q và bà V không thực hiện được việc đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.000m^2 đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P trong thời hạn 75 ngày, từ ngày 04/02/2020 đến ngày 19/4/2020 là do khách quan, không phụ thuộc vào ý chí của ông Q và bà V.

Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 27/5/2020 tại trụ sở UBND xã Phước Vĩnh Đông, bà P và bà V thỏa thuận không tiếp tục thực hiện giao dịch đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020, phía ông Q và bà V sẽ hoàn trả cho phía bà P 90.000.000 đồng tiền cọc đã nhận trong thời hạn 04 tháng, kể từ ngày 27/5/2020 đến ngày 28/9/2020. Như vậy, đến ngày 27/5/2020, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện giao dịch đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020. Tuy nhiên, đến ngày 20/7/2020, phía bà P khởi kiện ra Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu phía ông Q và bà V phải liên đới trả 270.000.000 đồng tiền phạt cọc, tức chưa hết thời hạn 04 tháng mà hai bên thỏa thuận trong Biên bản hòa giải ngày 27/5/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Q và bà V đồng ý tiếp tục chuyển nhượng 1.000m^2 đất nói trên với giá 600.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc ngày 04/02/2020 nhưng phía bà P không đồng ý. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc ông Q và bà V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà P

270.000.000 đồng tiền phạt cọc là không đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ đó, ông Phạm Phước T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông Q và bà V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ánh P 90.000.000 đồng tiền cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Về việc ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Ánh P 90.000.000 đồng tiền cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020:

Ngày 04/02/2020, bà Nguyễn Thị Ánh P và vợ chồng ông Cao Văn Q, bà Từ Thị V có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 1000m^2, thuộc một phần thửa số 421, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Bà P đặt cọc hai lần với số tiền 90.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận, bên chuyển nhượng hoàn thiện thủ tục giấy tờ để đến cơ quan công chứng ký tên chuyển quyền trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 04/02/2020.

Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện ngày 02/3/2020, hai bên gia hạn hợp đồng thêm 30 ngày để vợ chồng ông Q, bà V làm thủ tục tách phần diện tích chuyển nhượng 1000m^2, dọc theo chiều dài thửa số 421, giáp thửa số 2169 và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, khi có giấy chứng nhận phần diện tích này thì các bên sẽ đến cơ quan công chứng ký tên chuyển quyền có chữ ký xác nhận của ông Q, bà V. Do đó, việc vợ chồng ông Q, bà V cho rằng chỉ đồng ý thỏa thuận gia hạn thêm 30 ngày để làm hợp đồng chuyển nhượng chứ không đồng ý việc tách phần diện tích chuyển nhượng 1000m^2, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng là không có cơ sở.

Bà P cho rằng ông Q, bà V không thực hiện theo thỏa thuận nên bà P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Q, bà V trả số tiền cọc và phạt cọc: Xét thấy, việc sau

30 ngày vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khách quan. Ngày 25/5/2020, bà Từ Thị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 4575, diện tích 1000m^2.

Theo Biên bản hòa giải ngày 27/5/2020, tại UBND xã Phước Vĩnh Đông có nội dung, kết luận:

"...Hai bên thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng...

Bà P thống nhất trả lại tiền cọc 90.000.000đ trong thời gian 4 tháng từ ngày hòa giải...

Hai bên thống nhất thời gian trả tiền cọc là 04 tháng từ ngày hòa giải (27/5 – 28/9/2020). Nếu trong thời gian 4 tháng bà V không trả thì bà P được quyền rao bán thửa đất trên và trả lại phần tiền dư cho bà V là 510 triệu đồng...".

Nhưng các bên không thực hiện theo tinh thần cuộc hòa giải này và bà P khởi kiện đến Tòa án.

Xét, hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, về thủ tục giấy tờ tách thửa chuẩn bị cho việc ký hợp đồng còn phải lệ thuộc vào các thủ tục hành chính nhà nước nên có kéo dài thời gian. Để xác định lỗi không tiến tới hợp đồng chuyển nhượng là bên nguyên đơn hay bên ông Q, bà V cần làm rõ bên bà P không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng theo giá thỏa thuận ban đầu là 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bên ông Q, bà V đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng theo giá thỏa thuận ban đầu là 600.000.000 đồng nhưng bên bà P không đồng ý nên không thể cho rằng bên ông Q, bà V vi phạm hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q, bà V đồng ý trả lại bà P số tiền cọc đã nhận 90.000.000 đồng là hợp tình, hợp lý.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông Q và bà V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ánh P 90.000.000 đồng tiền cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Ánh P 90.000.000 đồng tiền cọc đã nhận phát sinh từ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Vào ngày 04/02/2020, bà Nguyễn Thị Ánh P có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V 1.000m^2 đất, thuộc một phần thửa số 421, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với giá 600.000.000 đồng. Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, bà P đã đặt cọc cho ông Q số tiền 60.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ra Văn phòng Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà P sẽ thanh toán hết số tiền 540.000.000 đồng còn lại. Nếu bên nhận chuyển nhượng thay đổi ý kiến không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc. Còn bên chuyển nhượng thay đổi ý kiến không chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận. Đến ngày 08/02/2020, ông Q và bà V nhận tiếp từ bà P 30.000.000 đồng tiền cọc. Đến ngày 02/3/2020, hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn giao kết hợp đồng thêm 30 ngày, phía ông Q và bà V có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa đối với 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa số 421 và tiến hành thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới ra Văn phòng Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện thủ tục chuyển quyền. Đến ngày 09/4/2020, ông Q có Mảnh trích đo địa chính tách 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa số 421, ông Q liên hệ bà P để ra Văn phòng Công chứng ký kết hợp đồng nhưng bà P không đồng ý. Bà P yêu cầu ông Q và bà V thực hiện thủ tục để đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.000m^2 đất mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 25/5/2020, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.000m^2 đất với số thửa mới là 4575. Đến ngày 20/7/2020, bà P khởi kiện yêu cầu ông Q và bà V liên đới hoàn trả 270.000.000 đồng tiền phạt cọc, còn ông Q và bà V chỉ đồng ý trả cho bà P 90.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Xét khi xác lập giao dịch đặt cọc ngày 04/02/2020, bà P, ông Q và bà V là người có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch đặt cọc được xác lập; Bà P, ông Q và bà V tham gia giao dịch đặt cọc hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Hình thức của giao dịch đặt cọc này có lập thành văn bản, không cần thiết công chứng hay chứng thực, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch dân sự này có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét tại Điều 2 trong Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020 thì hai bên thỏa thuận thời hạn để ra Văn phòng Công chứng để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, tức từ ngày 04/02/2020 đến ngày 20/3/2020. Đến ngày 02/3/2020, hai bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc thêm 30 ngày, tức đến ngày 19/4/2020, phía ông Q và bà V có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 1.000m^2 đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P rồi mới ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng

chuyển nhượng. Thực hiện thỏa thuận này, ông Q và bà V đã tiến hành thủ tục đo đạc tách thửa và đến ngày 09/4/2020, ông Q và bà V có Mảnh trích đo địa chính đối với 1.000m^2 đất từ thửa số 421. Sau khi có Mảnh trích đo địa chính, phía ông Q và bà V có yêu cầu phía bà P ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng 1.000m^2 đất nhưng phía bà P không đồng ý và yêu cầu phía ông Q và bà V phải thực hiện thủ tục đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 1.000m^2 đất mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, phía ông Q và bà V thực hiện thủ tục để đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 25/5/2020, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.000m^2 đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P với số thửa mới là 4575. Như vậy, việc phía ông Q và bà V không thực hiện được việc đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.000m^2 đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P trong thời hạn 75 ngày, từ ngày 04/02/2020 đến ngày 19/4/2020 là do khách quan, không phụ thuộc vào ý chí của ông Q và bà V. Theo hướng dẫn tại điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì: "*Trong trường hợp hướng dẫn tại các điểm a và c mục I.1 này nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc".* Do đó, việc ông Q và bà V kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà P 90.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là có căn cứ nên được chấp nhận.

Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 27/5/2020 tại trụ sở UBND xã Phước Vĩnh Đông, bà P và bà V thỏa thuận không tiếp tục thực hiện giao dịch đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020, phía ông Q và bà V sẽ hoàn trả cho phía bà P 90.000.000 đồng tiền cọc đã nhận trong thời hạn 04 tháng, kể từ ngày 27/5/2020 đến ngày 28/9/2020. Như vậy, đến ngày 27/5/2020, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện giao dịch đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020. Tuy nhiên, đến ngày 20/7/2020, phía bà P khởi kiện ra Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu phía ông Q và bà V phải liên đới trả 270.000.000 đồng tiền phạt cọc, tức chưa hết thời hạn 04 tháng mà hai bên thỏa thuận trong Biên bản hòa giải ngày 27/5/2020. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Q và bà V đồng ý tiếp tục chuyển nhượng 1.000m^2 đất nói trên với giá 600.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc ngày 04/02/2020 nhưng phía bà P không đồng ý. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc ông Q và bà V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà P 270.000.000 đồng tiền phạt cọc là không đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nói trên.

[3] Về việc người đại diện hợp pháp của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh P bồi thường tổng cộng 6.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này ở Tòa án cấp sơ thẩm, phía ông Q và bà V không có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu phía bà P bồi thường 6.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên

không có làm đơn, không có nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không có thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố trên của ông Q và bà V. Theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phạm vi xét xử phúc thẩm thì Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án, quyết định sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Đối chiếu trường hợp vụ án cụ thể này, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu trên của ông Q và bà V nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[4] Từ nhận định ở các đoạn [2] và [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

Lời đề nghị của Luật sư Từ Thái H - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Lời đề nghị của ông Phạm Phước T - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cụ thể:

Bà Nguyễn Thị Ánh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện (yêu cầu phạt cọc) không được chấp nhận là: 05% x 180.000.000 đồng = 9.000.000 đồng.

Ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện (yêu cầu trả tiền cọc) của bà Nguyễn Thị Ánh P được chấp nhận là: 05% x 90.000.000 đồng = 4.500.000 đồng.

Ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh P về việc yêu cầu ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V liên đới trả tiền cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/02/2020.

Buộc ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ánh P 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh P về việc yêu cầu ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V liên đới trả 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng tiền phạt cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh P phải nộp 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 5.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002632 ngày 21/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc nên bà P còn phải nộp tiếp 3.600.000 đồng.

Buộc ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V phải liên đới nộp 4.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Cao Văn Q và bà Từ Thị V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002716 ngày 28/9/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002905 ngày 23/10/2020 tại Chi cục Thi hành dân sự huyện Cần Giuộc.

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 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 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./.

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

Lê Minh Tuấn