

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 54/2020/DS-PT

Ngày: 26-02-2020

“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: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

Ông Trần Văn Khánh

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971;

Địa chỉ cư trú: Số 132/5, ấp Bình An, xã Thuận M, huyện Châu T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Q, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 23 Nguyễn Trung Trực, khu phố Bình H, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Võ Văn Tr, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 363, ấp Thuận Lợi, xã Nhựt N, huyện Tân T, Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 8/141, khu phố Bình H, thị trấn Tân T, huyện Tân T, Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Văn Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2019 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và những lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Võ Thị Q, như sau:

Ngày 26/12/2018, bà Nguyễn Thị L và ông Võ Văn Tr thỏa thuận mua bán thửa đất số 211, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.747m², tọa lạc tại ấp Thuận Lợi, xã Nhựt N, huyện Tân T, Long An với giá 280.000.000đồng/1.000m². Tổng giá trị thửa đất là 1.609.160.000đồng. Theo thỏa thuận ngày 26/12/2018, bà L đã giao cho ông Tr 200.000.000đồng tiền đặt cọc, hẹn đến ngày 11/01/2019 bà L sẽ đưa tiếp cho ông Tr 500.000.000đồng, số tiền còn lại là 909.160.000đồng đến ngày 26/01/2019 ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L sẽ giao cho ông Tr. Tuy nhiên, ngày 11/01/2019, bà L đến gặp ông Tr để giao 500.000.000đồng nhưng ông Tr cố tình trốn tránh, bà L có gọi cho vợ ông Tr là bà Trần Thị Kim N thì bà N trả lời bà N không bán đất. Ngày 26/01/2019, bà L đến phòng công chứng Nguyễn Long An, huyện Tân T, tỉnh Long An nhưng không gặp ông Tr nên bà L về, từ đó về sau bà L không gặp ông Tr nữa.

Ông Tr nhận tiền cọc nhưng không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, vi phạm thỏa thuận tại giấy nhận tiền cọc ngày 26/12/2018 nên nay bà L yêu cầu ông Tr trả 200.000.000đồng tiền đặt cọc.

Tại đơn khởi kiện ngày 11/4/2019 bà L có yêu cầu ông Tr trả số tiền mua vật tư nông nghiệp (vôi, thuốc, thức ăn nuôi tôm) là 138.672.000đồng, nay bà L rút lại yêu cầu này.

Bị đơn ông Võ Văn Tr trình bày:

Đối với việc bà L rút yêu cầu ông trả số tiền mua vật tư nông nghiệp (vôi, thuốc, thức ăn nuôi tôm) là 138.672.000đồng, ông thống nhất, không có yêu cầu gì khác.

Về hợp đồng đặt cọc mua đất, ông và bà L có thỏa thuận ông bán cho bà L thửa đất số 211, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.747m², tọa lạc tại ấp Thuận Lợi, xã Nhựt N, huyện Tân T, Long An với giá 280.000.000đồng/1.000m². Tổng giá trị thửa đất là 1.609.160.000đồng, ông có nhận của bà L 200.000.000đồng tiền đặt cọc ngày 26/12/2018, hẹn ngày 11/01/2019 bà L sẽ giao cho ông 500.000.000đồng. Ngày 11/01/2019, bà L đến gặp ông nhưng không có tiền nên yêu cầu ông đến ngày 26/01/2019 ra công chứng sẽ đưa hết số tiền còn lại nhưng ông không đồng ý. Ngày 26/01/2019, bà L vẫn qua gặp ông nhưng bà L nói không có tiền, từ đó về sau bà L không đến gặp ông nữa.

Nay ông không đồng ý trả 200.000.000đồng cho bà L vì bà L vi phạm thỏa thuận tại giấy nhận tiền cọc ngày 26/12/2018.

Bà N là vợ của ông, thửa đất số 211 là tài sản riêng của ông, không phải tài sản chung của ông và bà N. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, đặt cọc mua đất giữa ông và bà L, bà N không biết, không liên quan gì đến bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim N trình bày:

Bà là vợ của ông Võ Văn Tr. Bà có biết việc ông Tr và bà L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.747m², tọa lạc tại ấp Thuận Lợi, xã Nhựt N, huyện Tân T, Long An. Bà có nói với bà L là bà không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên vì là tài sản chung của bà và ông Tr. Bà không biết việc ông Tr nhận 200.000.000đồng tiền đặt cọc từ bà L. Bà không có liên quan gì đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà L và ông Tr, bà cũng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với yêu cầu của bà L, ông Tr và bà L tự giải quyết tranh chấp này.

Vụ kiện đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An đã xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328; 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc tài sản” với ông Võ Văn Tr.

Buộc ông Võ Văn Tr trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (hai trăm 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng mua bán với ông Võ Văn Tr đối với số tiền mua vật tư nông nghiệp là 138.672.000đồng. Bà Nguyễn Thị L được quyền khởi kiện lại nội dung đã đình chỉ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn Tr phải chịu 10.000.000đồng (mười triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.467.000đồng (tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0006838, ngày 08/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 14 tháng 10 năm 2019, bị đơn ông Võ Văn Tr kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, ông Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Võ Văn Tr trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Ông có nhận của bà L 200.000.000đồng tiền đặt cọc ngày 26/12/2018, hẹn ngày 11/01/2019 bà L sẽ giao cho ông 500.000.000đồng. Đến ngày 11/01/2019, bà L đến gặp ông nhưng không có tiền thanh toán như thỏa thuận nên phải chịu mất tiền cọc.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L do bà Võ Thị Q trình bày: Sau khi đặt cọc số tiền 200.000.000đồng cho ông Tr thì bà N là vợ của ông Tr không đồng ý bán đất nên hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Mặt khác, hiện vợ chồng ông Tr, bà N đang phải thi hành án nên ông Tr tài sản của ông Tr, bà N không được chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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.

Về nội dung vụ án: Bà L và ông Tr có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.747m², tọa lạc tại ấp Thuận Lợi, xã Nhựt N, huyện Tân T, Long An với giá 280.000.000đồng/1.000m². Tổng giá trị thửa đất là 1.609.160.000đồng, ông Tr có nhận của bà L 200.000.000đồng tiền đặt cọc ngày 26/12/2018, hẹn ngày 11/01/2019 bà L sẽ giao cho ông 500.000.000đồng. Theo công văn số 122/TB-CCTHADS ngày 11/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T thì ông Tr, bà N hiện đang phải thi hành án nghĩa vụ trả nợ nên muốn chuyển nhượng thì vợ chồng ông Tr phải thi hành án trả nợ xong. Mặt khác, bà N là vợ ông Tr xác định thửa đất 211 là tài sản chung của bà và ông Tr, ông Tr tự ý bán tài sản chung của vợ chồng khi không có sự đồng ý của bà N là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà L là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Ông Võ Văn Tr kháng cáo không đồng ý trả tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị L. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét những nội dung liên quan nội dung kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn Tr, thấy rằng:

Giấy nhận tiền (cọc) ngày 26/12/2018 thể hiện bà L và ông Tr có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.747m², tọa lạc tại ấp Thuận Lợi, xã Nhứt N, huyện Tân T, Long An với giá 280.000.000đồng/1.000m². Bà L đã đặt cọc 200.000.000đồng, hai bên hẹn đến ngày 11/01/2019 bà L sẽ đưa tiếp cho ông Tr 500.000.000đồng, số tiền còn lại (909.160.000đồng) đến ngày 26/01/2019 ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L sẽ giao cho ông Tr. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự cũng thống nhất có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung nêu trên, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, xác định ngày 26/12/2018, bà L đã đưa cho ông Tr tổng số tiền cọc là 200.000.000đồng. Nay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện nên bà L khởi kiện yêu cầu ông Tr phải trả lại số tiền cọc 200.000.000đồng đã nhận nhưng không được ông Tr đồng ý.

Bà L cho rằng ngày 11/01/2019 bà có đến nhà gặp ông Tr 500.000.000đồng nhưng không gặp ông Tr, bà N là vợ ông Tr không cho ông Tr chuyển nhượng đất. Ông Tr trình bày ngày 11/01/2019, bà L có đến nhà ông nhưng không giao tiền. Theo bà N xác định bà và ông Tr chung sống với nhau từ năm 1988, thửa đất 211 là tài sản chung của bà và ông Tr, bà không đồng ý việc ông Tr nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng cho bà L.

Xét thấy, bà N và ông Tr là vợ chồng, trong giấy nhận tiền cọc ngày 26/12/2018 cũng không có chữ ký của bà N. Ông Tr cho rằng thửa 211 là tài sản riêng của ông, nhưng không được bà N đồng ý, bà N ngăn cản không cho ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Tr và bà N đang tồn tại. Ông Tr và bà N không thỏa thuận với nhau thửa 211 là tài sản chung của vợ chồng hay là tài sản riêng của ông Tr. Hợp đồng đặt cọc không có sự đồng ý của bà N là không phù hợp. Mặt khác, theo thông báo về việc thi hành án số 122/TB-CCTHADS ngày 11/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T thì ông Tr, bà N hiện đang phải thi hành án nghĩa vụ trả nợ nên trước khi ông Tr, bà N thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng tặng cho, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất trong đó có thửa 211 thì phải thi hành xong nghĩa vụ trả nợ. Do đó, các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải lỗi của bà L. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L buộc ông Tr trả lại số tiền cọc đã nhận 200.000.000đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Tr kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận, đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các khoản khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn Tr phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 26, Điều 38, Điều 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn Tr.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc tài sản” với ông Võ Văn Tr.

Buộc ông Võ Văn Tr trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (hai trăm 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng mua bán với ông Võ Văn Tr đối với số tiền mua vật tư nông nghiệp là 138.672.000đồng (một trăm ba mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị L được quyền khởi kiện lại nội dung đã đình chỉ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Ông Võ Văn Tr phải chịu 10.000.000đồng (mười triệu đồng) tiền án phí.

3.2. Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.467.000đồng (tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0006838, ngày 08/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn Tr phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007043 ngày 21/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An.

5. 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, Điều 7 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.

6. Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Các Thẩm Phán**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa****Phùng Thị Cẩm Hồng - Trần Văn Khánh****Huỳnh Thị Hồng Vân**