

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 200/2019/DS-PT

Ngày: 24-7-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Minh Tấn

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 150/2019/TLPT- DS ngày 03 tháng 7 năm 2019 về việc “*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23A/2019/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang V1, sinh năm 1971; Cư trú tại: Ấp Bào Vững, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Trương Thị M, sinh năm 1936; Cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C . (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà M: Bà Lưu Kim L2, sinh năm 1964; Cư trú tại: Khu vực 2, khóm 7, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị M:

Luật sư Tô Văn Chánh – Văn phòng Luật sư Hoàng Long, Chi nhánh số 01 tại Cà Mau, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện Cái Nước (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm 2, thị trấn, huyện C, tỉnh C ..

2. Anh Lưu Văn T1, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

3. Chị Lâm Thị L1, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C ..

4. Chị Lưu Thúy H1, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp Bào Vững, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

5. Bà Lưu Thanh T3, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

6. Bà Lưu Kim V2, sinh năm 1962 (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C ..

7. Bà Lưu Kim L2, sinh năm 1964 (Có mặt).

Cư trú tại: Khu vực 1, khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Lưu Kim O, sinh năm 1970 (Có mặt).

9. Chị Lưu Kim H2, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

10. Chị Lưu Kiều T4, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện N, tỉnh C ..

Người kháng cáo: Bà Trương Thị M - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ông V1 yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích là 1.260m² tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Sau khi đo đạc thực tế thì phần đất chiều ngang mặt tiền là 18.5m, chiều ngang mặt hậu là 18.5m, tổng diện tích là 1.187,1m² thì thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng ban đầu mà phía bị đơn đồng ý thì ông cũng chấp nhận. Nếu bà M không thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà M trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Vì bà M không thực hiện đúng như hợp đồng ban đầu.

- Theo anh Lưu Văn T1 (Người đại diện theo ủy quyền cho bà Trương Thị M và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Anh T1 cho rằng việc bà M chuyển nhượng phần đất cho ông V1 thì anh chị em của anh không ai biết, nay ông V1 yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường tiền cọc là anh không đồng ý. Anh chỉ đồng ý trả lại tiền cọc cho ông V1 số tiền là 100.000.000 đồng. Vì trước đây tranh chấp ông V1 có yêu cầu UBND xã Thạnh Phú hòa giải thì bà M và anh đồng ý trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc nhưng ông V1 không đồng ý.

- Theo bà Trương Thị Mười trình bày:

Bà có chuyển nhượng cho ông V1 phần đất diện tích là 1.260m² tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau nhưng các con trong gia

đình không biết. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả lại tiền cọc cho ông V1 là 100.000.000 đồng.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:** Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước; anh Lưu Văn T1; chị Lâm Thị L1; bà Lưu Thanh T3; bà Lưu Kim O; Chị Lưu Kim H2; Chị Lưu Kiều T4 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23A/2019/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định (Kèm theo Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số: 08/2019/QĐ-SCBSBA ngày 04-6-2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số: 10/2019/QĐ-SCBSBA ngày 11-7-2019).

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V1.

Buộc bà Trương Thị Mười trả cho ông Nguyễn Quang Vinh số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí sơ thẩm: Bà Trương Thị Mười phải chịu là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm (được miễn). Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang Vinh số tiền là 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí do ông M nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước theo biên lai thu tiền số 0003838 ngày 06/10/2017.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04-6-2019, bà Trương Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận phạt cọc, vì các bên chỉ có biên nhận nhận tiền sang đất, không thỏa thuận phạt cọc. Từ đó, bà M chỉ chấp nhận trả lại 100.000.000 đồng cho nguyên đơn và chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện cho bà Trương Thị M đề nghị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bà Trương Thị M. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Trương Thị M yêu cầu sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận phạt cọc, vì các bên chỉ có biên nhận nhận tiền để chuyển nhượng đất, không có nội dung đặt cọc, thỏa thuận phạt cọc. Từ đó, bà M chỉ chấp nhận trả lại 100.000.000 đồng cho nguyên đơn và chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật. Đây cũng là phạm vi xét xử phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, theo đơn khởi kiện ông V1 là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M, nên cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông V1 xác định khởi kiện bà M tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Ông V1 yêu cầu bà M hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích là 1.260m² tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thanh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bà M trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, do bị đơn không thực hiện đúng như hợp đồng ban đầu; quá trình hòa giải tại xã thì ông T1 là con của bà M cũng thống nhất trả 100.000.000 đồng và bồi thường cọc cho ông V1 100.000.000 đồng. Nay bà M kháng cáo xác định do thiếu hiểu biết, nên ông T1 được Ban hòa giải hướng dẫn như vậy, chú ý chỉ của bà không chấp nhận thường cọc mà chỉ chấp nhận trả lại 100.000.000 đồng và tiền lãi, vì sau khi nhận tiền 100.000.000 đồng của ông V1 theo biên nhận ngày 02 – 9 - 2017 thì các con của bà M không đồng ý chuyển nhượng (Phần đất mà bà M dự định chuyển nhượng cho ông V1 được UBND huyện Cái Nước cấp Giấy CNQSDĐ ngày 27-12-2000, diện tích tổng cộng 6.111m², thửa 0739, tờ bản đồ số 04; đất tọa lạc tại xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau).

[4] Xét căn cứ khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giao dịch, các bên xác định có ký vào văn bản có nội dung: “*Tôi tên Trương Thị M có để phần đất cho cháu Nguyễn Quang V1, số tiền là 1,2 tỷ đồng, đưa trước 100.000.000 đồng, còn lại 1,1 tỷ đồng. Ngày 2-9-2017*” (ngoài văn bản thỏa thuận trên, các bên không có hợp đồng nào khác). Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế thì theo ông V1 xác định phần đất chiều ngang mặt tiền là 18.5m, chiều ngang mặt hậu là 18.5m, tổng diện tích là 1.187,1m² thì thiếu so với thỏa thuận (bằng lời nói) ban đầu, nhưng nguyên đơn vẫn chấp nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà M cho rằng các con bà ngăn cản cho nên bà không thống nhất chuyển nhượng cho ông V1 nữa. Rõ ràng, với nội dung thỏa thuận nêu trên, thì không có nội dung thể hiện ông V1 đặt cọc cho bà M, song chính anh T1 (là người đại diện cho bà M) tham gia hòa giải tại xã lại cho rằng việc bà M chuyển nhượng phần đất cho ông V1 thì anh chị em của anh không ai biết, nay ông V1 yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường tiền cọc thì anh T1 đồng ý. Tuy nhiên, đến phiên Tòa sơ thẩm thì anh T1 không đồng ý thường cọc. Nay bà M tiếp tục kháng cáo không chấp nhận bồi thường tiền đặt cọc, điều này là không phù hợp với các chứng cứ tài liệu có tại hồ sơ, cũng như lời cam kết bồi thường cọc của anh T1 tại Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, biên bản hòa giải ngày 21-9-2017 (Bút lục số 09).

[5] Bản án sơ thẩm nhận định lý do của bị đơn đưa ra để không thực hiện giao kết là không phù hợp, vì lý do của bị đơn đưa ra không phải các sự kiện bất khả kháng mà hoàn toàn là lỗi chủ quan của bị đơn, do bà M muốn giữ lại đất cho các con nên đã vi phạm nghĩa vụ giao kết. Vì vậy, bà M phải hoàn trả cho ông V1 100.000.000 đồng và bồi thường cọc cho ông V1 100.000.000 đồng là đúng với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Từ đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[6] Tuy nhiên, do Bản án sơ thẩm có một số sai sót, cấp phúc thẩm cần nêu lên để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm như sau: Bản án sơ thẩm nhận định “*tại phiên tòa ông V1 và bà Mười thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên. Phần đất này hiện nay bà Mười đang quản lý đất, sử dụng nên không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết*”. Thấy rằng, các bên chưa ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chỉ là thỏa thuận đưa tiền để chuyển nhượng), nên án sơ thẩm không nhất thiết nhận định là các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và thực tế thì án sơ thẩm cũng không tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ tuyên xử buộc bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc. Sai sót khác của án sơ thẩm, khi quyết định tuyên xử bà M phải chịu án phí là 10.000.000 đồng, nhưng sau đó lại đính chính bà M không phải chịu là 10.000.000 đồng. Lẽ ra, bà M là người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí thì cấp sơ thẩm cần áp dụng Điều 12, 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để miễn cho bà M. Tuy nhiên, trong án sơ thẩm không nhận định gì là có thiếu sót, cần phải rút kinh nghiệm.

[7] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Do bà M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên miễn toàn bộ cho bà M. Đối với ông V1, hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Quang V1 số tiền 48.000.000 đồng (*Bốn mươi tám triệu đồng*) theo biên lai thu tiền số 0003838 ngày 06/10/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

[8] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Trương Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23A/2019/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V1. Buộc bà Trương Thị Mười trả cho ông Nguyễn Quang Vinh số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); trong đó tiền hoàn trả là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì người phải thi hành án phải trả lãi phát sinh đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Trương Thị Mười được miễn (do người cao tuổi). Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang Vinh số tiền là 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí do ông V1 dự nộp theo biên lai thu tiền số 0003838 ngày 06/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị M được miễn (do người cao tuổi).

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út