

Bản án số: 120/2024/DS-PT
Ngày: 16 - 7 - 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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thanh Ngân

Ông Nguyễn Hữu Bằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hiền - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2024/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 17A/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn LN, sinh năm 1991; Địa chỉ: Khu vực A, phường B, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2020).

- Bị đơn:

1. Bà Lê NG, sinh năm 1961.

2. Ông Đỗ E, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

- Người kháng cáo: Bà Lê NG và ông Đỗ E.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Huỳnh N do ông Nguyễn LN đại diện trình bày: Vào ngày 13/01/2022 giữa ông Huỳnh N với bà Lê NG và ông Đỗ E có thỏa thuận ký kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất vườn có chiều ngang 06m, dài khoảng 60m, giá thỏa thuận là 30.000.000 đồng/m² và phần đất ruộng khoảng 08 công tầm 3m, giá thỏa thuận là 140.000.000 đồng/công, đất tọa lạc tại ấp 11, xã T, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Cùng ngày 13/01/2022, ông Huỳnh N đã đặt tiền cọc lần 01 cho bà Lê NG số tiền 150.000.000 đồng và hai bên có làm tờ giao kèo chuyển nhượng đất, sau khi cắt lúa xong sẽ giao đất, nếu bên nào vi phạm sẽ một đền ba. Đến ngày 24/02/2022 ông Huỳnh N tiếp tục giao tiền cọc lần 02 cho bà Lê NG số tiền 150.000.000 đồng, tổng cộng hai lần đặt cọc là 300.000.000 đồng. Khi đến hạn giao đất và làm thủ tục chuyển nhượng thì bà Lê NG và ông Đỗ E không giao đất, không ký hợp đồng chuyển nhượng. Do bà Lê NG và ông Đỗ E vi phạm hợp đồng nên ông Huỳnh N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà Lê NG và ông Đỗ E trả gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc là 900.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê NG và ông Đỗ E cùng trình bày: Vào ngày 13/01/2022 giữa bà Lê NG, ông Đỗ E với ông Huỳnh N có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất, phần đất vườn chiều ngang 06m, dài 87m và phần đất ruộng diện tích 8,5 công tầm lớn, đất thuộc thửa 350, thửa 371 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 11, xã T, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Sau đó, các bên thỏa thuận ký "Tờ giao kèo chuyển nhượng" lập ngày 13/01/2022, ông Huỳnh N có đặt cọc 300.000.000 đồng. Sau đó, bà Lê NG có giao cho ông Huỳnh N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Huỳnh N liên hệ với cơ quan nhà nước làm thủ tục theo qui định, khi đã quá thời hạn thanh toán theo thỏa thuận ông Huỳnh N không thực hiện và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê NG và kêu bà Lê NG tìm người khác để bán. Do ông Huỳnh N đã vi phạm thời hạn thanh toán, nên bà Lê NG và ông Đỗ E yêu cầu Tòa án hủy "Tờ giao kèo chuyển nhượng" lập ngày 13/01/2022, bà Lê NG và ông Đỗ E không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh N về việc yêu cầu các bị đơn bà Lê NG và ông Đỗ E trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về hình thức là "Tờ giao kèo chuyển nhượng" ngày 13/01/2022 giữa ông Huỳnh N với bà Lê NG và ông Đỗ E ký tên.

Buộc bà Lê NG và ông Đỗ E có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh N số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng; tổng cộng buộc bà Lê NG và ông Đỗ E phải trả cho ông Huỳnh N số tiền cọc và phạt cọc là 900.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố đã rút của bà Lê NG.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 08/9/2023, bà Lê NG và ông Đỗ E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh N và công nhận cho bà Lê NG được sở hữu số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê NG và ông Đỗ E vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu: Về thủ tục tố tụng, từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án cấp phúc thẩm đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê NG và ông Đỗ E, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2022, ông Huỳnh N yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Tờ giao kèo chuyển nhượng” lập ngày 13/01/2022, buộc bà Lê NG và ông Đỗ E trả số tiền gấp 03 tiền đã đặt cọc là 900.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự thống nhất đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ giao kèo chuyển nhượng lập ngày 13/01/2022), đây là sự tự

nguyện của các đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ.

[2]. "Tờ giao kèo chuyển nhượng" lập ngày 13/01/2022 giữa ông Huỳnh N và bà Lê NG, ông Đỗ E thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn và đất ruộng như nêu trên, số tiền 300.000.000 đồng ông Huỳnh N giao cho bà Lê NG và ông Đỗ E ngày 13/01/2022 và 24/02/2022 là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3]. Nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được do hai bên đổ lỗi cho nhau. (1) Bên ông Huỳnh N cho rằng, do thửa đất số 350 không đủ diện tích để tách thửa theo quy định, nên ngày 02/3/2022 ông không giao số tiền còn lại cho bên bà Lê NG theo thỏa thuận, và ông có đề nghị bên bà Lê NG chuyển nhượng thêm diện tích đất để đủ diện tích tách thửa nhưng bà Lê NG không đồng ý. (2) Còn bà Lê NG và ông Đỗ E thì cho rằng, bên ông Huỳnh N không đủ khả năng về tài chính, nên diện lý do để không tiếp tục thực hiện theo nội dung hai bên đã thỏa thuận.

[4]. Thửa đất 350 có diện tích $2.250m^2$ và thửa 371 có diện $10.515m^2$ là đủ điều kiện về diện tích để tách thửa theo qui định. Tuy nhiên, theo "Tờ giao kèo chuyển nhượng" lập ngày 13/01/2022 và Đơn khởi kiện của ông Huỳnh N lập ngày 05/10/2022, thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa 350 (thửa đất vườn) ngang 6m, dài khoảng 60m, tương đương với $360m^2$ (không đủ điều kiện về diện tích để tách thửa), nên việc không tách thửa được là do lỗi của cả hai bên.

[5]. Còn thửa 371 có diện tích được cấp là $10.515m^2$, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 08 công tầm 3m, tương đương với khoảng $10.400m^2$, bên ông Huỳnh N không thực hiện việc chuyển nhượng và cũng không chứng minh được do bên bà Lê NG và ông Đỗ E có lỗi, bên bà Lê NG và ông Đỗ E cũng không thừa nhận có lỗi trong việc thực hiện chuyển nhượng thửa đất này. Do đó, cấp sơ thẩm phạt cọc và buộc bên bị đơn phải trả cho bên nguyên đơn 900.000.000 đồng là thiếu căn cứ và không phù hợp với qui định của pháp luật.

[6]. Như nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bên bị đơn, buộc các bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, và bên bị đơn không phải chịu phạt cọc theo qui định.

[7]. Về án phí sơ thẩm:

Ông Huỳnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận.

Bà Lê NG và ông Đỗ E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của ông Huỳnh N đối với bà Lê NG và ông Đỗ E được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, do bà Lê NG là người cao tuổi và ông Đỗ E thuộc diện hộ cận nghèo nên được miễn nộp án phí theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8]. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh N, bà Lê NG và ông Đỗ E phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản theo quy định.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 157 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê NG và ông Đỗ E.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh N.

Buộc bà Lê NG và ông Đỗ E có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh N số tiền đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

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 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Huỳnh N.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc huỷ "Tờ giao kèo chuyển nhượng", ngày 13/01/2022 giữa ông Huỳnh N với bà Lê NG và ông Đỗ E ký tên.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố đã rút của bà Lê NG.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh N phải chịu 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng, chuyển số tiền 19.500.000 (mười chín triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí ông Huỳnh N đã nộp theo biên lai số 0002965 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang thành tiền án phí. Ông Huỳnh N phải nộp thêm số tiền 8.500.000 (tám triệu năm trăm nghìn) đồng.

Bà Lê NG và ông Đỗ E được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Huỳnh N phải chịu 2.350.000 (hai triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng, đã nộp xong. Bà Lê NG và ông Đỗ E phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng để giao trả lại cho ông Huỳnh N đã tạm ứng trước.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Đình Nghệ