

Bản án số: 173/2023/DS-PT
Ngày 08 – 6 – 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hùng Quang.

Các Thẩm phán

Bà Bùi Thị Phương Loan.

Bà Châu Minh Hoàng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trọng Bằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2023. Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 114/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1979.

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh C. (Có mặt).

Bi đơn: Bà Trần Thị T2, sinh năm 1976.

Ông Hồ Công D, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1971.

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C . (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Vào ngày 25/5/2022, ông Hồ Công D, bà Trần Thị T2 thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà một phần đất 05 công (tầm 03m) với giá 7,5 lượng vàng 24K (giá mỗi công là 1,5 lượng vàng 24K). Hai bên thống nhất tiến hành làm biên nhận. Ông, bà giao 02 lượng vàng 24K (tương đương 100.000.000 đồng) cho ông D, bà T2 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Khoảng một tuần sau, bà T2 đến nhà ông, bà kêu ông bà đưa thêm 04 lượng vàng 24K để bà T2 đi trả tiền cho Ngân hàng chuộc sổ đỏ về. Bà T2 cho là đất của bà 07 công mấy, ông bà nói lúc đầu bà T2 nói đất chỉ có 05 công mấy, sao bây giờ lại nói 07 công mấy, bà T2 nói bán công tầm nhỏ ($1.000m^2$), chứ không có bán công tầm lớn (tầm 03m). Vợ chồng ông, bà nói ngày đặt cọc đã thỏa thuận công tầm lớn, ở nông thôn trước giờ sang đất là công tầm lớn chứ đâu có ai sang đất công tầm nhỏ. Sau đó vợ chồng ông, bà có thương lượng với vợ chồng bà T2, nếu bán công tầm lớn thì ông bà sang với giá 1,5 lượng vàng 24K/công như đã thỏa thuận, còn công tầm nhỏ thì giá 1,1 lượng vàng/công, nếu không đồng ý sang thì trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng lại cho vợ chồng bà, vợ chồng bà T2 không đồng ý và cho rằng vợ chồng ông bà bẻ kèo, không chịu trả lại số tiền đặt cọc mà vợ chồng bà T2 đã nhận. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án, buộc vợ chồng bà Trần Thị T2 trả lại 02 lượng vàng 24K, tương đương số tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông bà mà vợ chồng bà T2 đã nhận vào ngày 25/5/2022.

Tại biên bản ghi lời trình bày của đương sự ngày 19/12/2022, bị đơn bà Trần Thị T2 trình bày: Vợ chồng bà có một phần đất diện tích $7.485,3m^2$ được UBND huyện Trần Văn Thời cấp ngày 09/7/2009, đứng tên hộ ông Trần Công D và bà Trần Thị T2. Khi thỏa thuận mua bán đất thì bà có nói bán 01 công với giá 1,5 lượng vàng 24K, 01 công là tính theo quy định nhà nước chứ không nói là công tầm lớn hay tầm nhỏ, bán hết diện tích đất theo giấy. Hai bên đồng ý và tiến hành đặt cọc. Việc trao đổi mua bán đất được diễn ra tại nhà của ông N, bà T1, sau khi thỏa thuận và thống nhất thì ông N, bà T1 có lập tờ biên nhận về việc đặt cọc tiền sang đất có bà và vợ chồng ông N, bà T1, ngoài ra không còn ai khác; còn người ký tên chứng kiến Nguyễn Thanh Nhỏ, Phạm Thị Trúc Xuân là ai thì bà không biết, bà xác định khi ký biên nhận thì không có mặt hai người này. Khi lập biên nhận đặt cọc thì bà có nói khi nào giao tiền cọc thì làm biên nhận luôn, nhưng vợ chồng ông N, bà T1 nói qua ngày mai sẽ giao đủ tiền cọc cho bà. Do bà con và tin tưởng nên bà đồng ý. Sau đó, bà điện thoại cho chồng bà là Hồ Công D chạy xe đến nhà ông N, bà T1 để ký tên vào biên nhận đặt cọc. Bản chính biên nhận cọc do nguyên đơn giữ, phía bà không có giữ biên nhận cọc, bà chỉ có chụp hình lại.

Sau khi ký tên vào biên nhận đặt cọc đến ngày hôm sau vào buổi chiều vợ chồng ông N, bà T1 đem 20 chỉ vàng 24k đến nhà bà để đặt cọc theo thỏa thuận. Tại thời điểm giao vàng đặt cọc thì chỉ có mặt bà tại nhà, ông D không có mặt. Ông N, bà T1 có nói đề về tính tổng số tiền chuyển nhượng đất là bao nhiêu và hẹn đến thứ hai tuần sau, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng và giao tiền đủ. Tuy nhiên, ông N, bà T1 không thực hiện theo thỏa thuận, đến thứ tư thì ông N, bà T1 đến gặp bà để xin nhận lại số vàng đã đặt cọc do không có khả năng sang đất nữa. Bà không đồng ý vì mục đích bà bán đất là để trả nợ, hai bên đã

thống nhất mua bán đất với nhau, bà nói nếu ông N, bà T1 không mua đất là vi phạm hợp đồng thì sẽ mất tiền cọc.

Khi thỏa thuận mua bán đất thì hai bên không có hợp đồng mua bán đất, chỉ làm giấy tay đặt cọc với 20 chỉ vàng 24k. Tại thời điểm thỏa thuận mua bán đất thì bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi nhận số vàng cọc 20 chỉ vàng 24k thì vợ chồng bà đi chuộc Giấy ra để theo hẹn đến thứ hai làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Bà xác định không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do nguyên đơn vi phạm hợp đồng trước nên theo quy định là mất cọc. Trường hợp nguyên đơn rút đơn kiện để tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã thỏa thuận thì bà cũng đồng ý bán đất theo thỏa thuận ban đầu. Mọi giao dịch thỏa thuận mua bán và nhận vàng cọc đều do bà đứng ra để thực hiện, chồng bà là ông D không có tham gia vào việc này nhưng có biết.

Đối với bị đơn ông Hồ Công D từ chối làm việc với Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1. Buộc ông Hồ Công D, bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1 số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/02/2023, bà Trần Thị T2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nếu nguyên đơn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn vẫn thống nhất chuyển nhượng và tính 1 công (tầm 3m). Bị đơn xét thấy không có lỗi trong hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của bà Trần Thị T2 còn trong hạn luật định.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc hai bên chỉ lập biên nhận ngày 25/5/2022. Trước khi lập biên nhận, hai bên có thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng đất. Việc thỏa thuận miệng hiện nay không có chứng cứ gì, chứng minh cho việc thỏa thuận miệng để các bên thực hiện hợp đồng.

[3] Xem xét biên nhận hợp đồng ngày 25/5/2022 được các bên thiết lập theo dạng viết tay với tiêu đề “Biên Nhận” trong đó có nội dung Trần Thị T2, Hồ Công D có nhận tiền cọc sang đất của ông Nguyễn Văn Nhân, bà Nguyễn Thị T1 số tiền bằng vàng 2 cây, người nhận Thi, Đình, người giao Thương, Nhân và người chứng kiến, bà T2 cho là khi ký biên nhận không có người chứng kiến. Tại biên nhận cọc các bên không thỏa thuận về thời gian, thời điểm để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, phần đất chuyển nhượng tại đâu, diện tích như thế nào, để ràng buộc, nghĩa vụ trách nhiệm ký kết hợp đồng.

Tại Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí, đá quý vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Đối chiếu với quy định pháp luật việc giao dịch nhận cọc của nguyên đơn và bị đơn, không rõ ràng, không quy định thời gian, không thỏa thuận diện tích chuyển nhượng, phần đất chuyển nhượng, việc đặt cọc không xác định mục đích của việc đặt cọc, không quy định rõ điều khoản cam kết cho nên không có căn cứ để ràng buộc nghĩa vụ thực hiện việc ký kết chuyển nhượng đất, xét về lỗi thuộc về của cả hai bên, khi giao kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, nhận thấy khi thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên chưa có sự thống nhất về diện tích phần đất chuyển nhượng, trong việc thỏa thuận nhận cọc cả hai bên đều có lỗi cho nên không thể phạt cọc hay bị mất tiền cọc. Tại tờ tự khai ngày 29/7/2022 của bà Trần Thị T2 thừa nhận có nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng. Vì vậy buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 100.000.000đ là có cơ sở. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền 100.00.000đ là phù hợp.

[4] Từ những nhận định nêu trên xét thấy việc kháng cáo của bà Trần Thị T2 là không có căn cứ.

[5] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời là phù hợp với các phân tích trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T2, ông Hồ Công D phải chịu 5.000.000 đồng (Chưa nộp). Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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 và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1. Buộc ông Hồ Công D, bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1 số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Trần Thị T2, ông Hồ Công D phải chịu 5.000.000 đồng (Chưa nộp). Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu. Ngày 10/10/2022 ông N, bà T1 có dự nộp tạm ứng 2.500.000 đồng theo lai thu số 0005476 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000đ. Ngày 23/02/2023, bà T2 đã dự nộp tạm ứng số tiền 300.000đ lai số 0006225 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời. Được chuyển thu sung quỹ Nhà nước.

Trường hợp quyết định này 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 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:

- Các đương sự;
- Tòa án ND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Dương Hùng Quang