

Bản án số 196/2022/DS-PT

Ngày 25 - 7 - 2022

V/v tranh chấp đòi lại tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Tú Anh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 25 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 76/21 đường Phạm Hồng Thám, khóm 1, phường 4, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/ Ông Đặng Minh Q, sinh năm 1957 (có mặt).

2/ Ông Đặng Minh H, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 24 đường 3/2, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Trương Hoàng G, sinh năm 1951 (có mặt).

Bà Võ Hồng C, sinh năm 1952 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 102B đường Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Thái Huyền T, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Số 338/5A đường Quang Trung, khóm 4, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Thành K, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Hoàng G, bà Võ Hồng C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày: Ngày 06/3/2019 nguyên đơn với ông Trương Hoàng G và bà Võ Hồng C có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 073, tờ bản đồ số 32 (nay thuộc thửa số 686 tờ bản đồ 07), diện tích 2.814m² tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y497707 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 17/10/2003, thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 06/3/2019. Khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đặt cọc cho ông G và bà C 250.000.000 đồng, đến ngày 30/3/2019 nguyên đơn tiếp tục giao thêm tiền cọc cho ông G và bà C 300.000.000 đồng, tổng cộng ông G và bà C nhận tiền cọc của nguyên đơn là 550.000.000 đồng. Do ông G và bà C không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn theo hợp đồng đặt cọc đã ký mà chuyển nhượng phần đất trên cho người khác, vì vậy nguyên đơn yêu cầu ông G và bà C phải trả và bồi thường cho nguyên đơn tổng số tiền 1.100.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 550.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc 550.000.000 đồng).

Bị đơn trình bày: Trước đây bị đơn có thỏa thuận bằng lời nói với ông Nguyễn Tiến D về việc bị đơn chuyển nhượng cho ông D phần đất thửa số 073, tờ bản đồ số 32 (nay thuộc thửa số 686 tờ bản đồ 07), diện tích 2.814m² tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y497707 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 17/10/2003 do bị đơn đứng tên. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 1.080.000.000 đồng nhưng bị đơn thỏa thuận chỉ nhận 900.000.000 đồng, số tiền 180.000.000 đồng còn lại do ông Lê Thành K là người môi giới chuyển nhượng đất nhận.

Ngày 05/3/2019 ông D có giao cọc cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng, ngày 06/3/2019 ông D nhờ ông K giao cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng, ngày 30/3/2019 ông D giao cọc cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng bị đơn đã nhận cọc của ông D số tiền 550.000.000 đồng. Các lần nhận tiền bị đơn đều có viết biên nhận cho ông D.

Ngày 06/3/2019 bị đơn với ông Nguyễn Tiến D ký kết hợp đồng đặt cọc, thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 06/3/2019, thỏa thuận khi nào ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D giao đủ số tiền còn lại cho bị đơn. Sau đó bị đơn có tiến hành các thủ tục để sang tên cho ông D và ký tên vào biên bản xác minh đo đạc hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau lập ngày 26/3/2019. Bị đơn nhiều lần yêu cầu ông D đến Văn phòng công chứng để lập thủ tục sang tên nhưng ông D chưa đủ tiền trả cho bị đơn nên hứa hẹn và trì hoãn không thực hiện. Khi gần đến hết

hạn đặt cọc nên ông D có thỏa thuận với bị đơn nhờ ông K tìm người chuyển nhượng lại phần đất trên cho bên thứ ba và hủy các giấy tờ liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này thì bị đơn cũng đồng ý. Ngày 04/6/2019, ông D yêu cầu bị đơn đến Văn phòng Công chứng Đất Mũi để gặp ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên thứ ba nên bị đơn có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông Lê Minh Trí và bà Quách Bảo Yến, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông Ngô Văn Ngây và bà Nguyễn Ngọc Thê. Ông D điện thoại nói với bị đơn khi ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên thứ ba thì bị đơn lấy đủ số tiền còn lại theo hợp đồng trước đây giữa bị đơn và ông D thỏa thuận, còn lại thì ông D tự tính với ông K nên bị đơn chỉ nhận thêm số tiền 350.000.000 đồng. Sau đó bị đơn có yêu cầu ông K và ông D trả lại các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bị đơn và ông D bao gồm Hợp đồng đặt cọc và các biên nhận nhận tiền nhưng đến nay ông D và ông K vẫn chưa giao trả lại cho bị đơn. Do việc thanh toán giữa bị đơn và ông D đã giải quyết dứt điểm nên bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành K trình bày:

Ngày 06/3/2019 nguyên đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn để nhận chuyển nhượng phần đất số 073. Sau đó, nguyên đơn có thỏa thuận với ông về việc tìm người bán lại phần đất trên cho người khác để có tiền trả số tiền còn nợ bị đơn và lấy lại số tiền đặt cọc.

Ngày 04/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi ông có gặp bị đơn để bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thửa số 073 với bên thứ ba. Giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bên thứ ba thì nguyên đơn kêu ông giao cho bị đơn số tiền 530.000.000 đồng, đây là tiền nguyên đơn còn thiếu bị đơn nên ông đã giao đủ số tiền trên cho bị đơn, bị đơn đưa cho ông tiền hoa hồng 180.000.000 đồng, việc giao tiền này không có làm biên nhận. Số tiền 720.000.000 đồng còn lại ông nhận và quản lý sau đó ông đã trả cho nguyên đơn nhiều lần gồm 01 lần chuyển khoản số tiền 50.000.000 đồng và 05 lần giao tiền mặt tận tay cho nguyên đơn nhưng không làm biên nhận, tổng cộng ông xác định đã chuyển cho nguyên đơn được số tiền 450.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 100.000.000 đồng. Đối với số tiền 100.000.000 đồng này ông sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D.

Buộc ông Trương Hoàng G và bà Võ Hồng C phải trả cho ông Nguyễn Tiến D số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 18/4/2022, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D. Tại phiên tòa phúc thẩm ông, bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

Việc ông G, bà C chuyển nhượng đất cho vợ chồng, ông Trí và vợ chồng ông Ngây là do ông D yêu cầu. Điều này được ông K là người môi giới chuyển nhượng đất cho ông D, ông G, bà C thừa nhận. Theo Hợp đồng đặt cọc, ngày 06 tháng 3 năm 2019 thể hiện các bên chỉ có đặt cọc 250.000.000 đồng. Hơn nữa, đến ngày 04 tháng 6 năm 2019 là 91 ngày đã quá thời gian đặt cọc 01 ngày nhưng ông D không chịu chuyển nhượng. Do đó, ông G, bà C không có vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Ông Trương Hoàng G, bà Võ Hồng C không tranh luận bổ sung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Ông G, bà C thừa nhận có nhận cọc số tiền 550.000.000 đồng của ông D để chuyển nhượng đất cho ông D. Tuy nhiên, ông G, bà C không chuyển nhượng đất cho ông D mà chuyển nhượng cho người khác là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông D yêu cầu ông G, bà C trả lại tiền cọc và phạt cọc với số tiền 1.100.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Ông Đặng Minh Q không tranh luận bổ sung.

Ông Lê Thành K không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: 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. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hoàng G và bà Võ Hồng C, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trương Hoàng G và bà Võ Hồng C yêu cầu sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Nguyên đơn, bị đơn thừa nhận ngày 06/3/2019 có ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 2.814m² thuộc thửa 073, tờ bản đồ số 32 (nay thuộc thửa số 686 tờ bản đồ 07), tọa lạc tại khóm 4 phường 8, thành phố Cà Mau do bị đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc tuy không công chứng, chứng thực nhưng có ông Lê Thành K là người chứng kiến, giao kết trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng đảm bảo đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật, do đó hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2019 có giá trị pháp lý. Tuy

nhiên, theo hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 3 năm 2019, các đương sự chỉ đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng. Đến ngày 30/3/2019, ông D có giao tiếp cho ông G số tiền 300.000.000 đồng, ông G có ghi biên nhận nhận cọc số tiền trên.

[3] Ông D cho rằng, ông G, bà C đã nhận cọc của ông D nhưng không chuyển nhượng đất cho ông D là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Còn, ông G, bà C cho rằng, ông D nhờ ông, bà chuyển tên cho người khác nên ông, bà đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy, ông Lê Thành K là người môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông G, bà C xác định: Ông D do không có tiền để thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông G, bà C nên ông D nhờ ông K môi giới để chuyển nhượng đất trên cho người khác nhằm lấy lại tiền cọc. Ông K đã nhờ ông Nam môi giới chuyển nhượng đất trên cho ông Ngô Văn Ngây và ông Lê Minh Trí. Ông K thừa nhận, mặc dù, ông G đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trí và ông Ngây nhưng người nhận tiền là ông Nam và ông Nam nhận tiền xong thì giao tiền lại cho ông K. Ông G, bà C nhận từ ông K 350.000.000 đồng, số tiền còn lại ông K quản lý. Ông K có chuyển tiền cho ông D nhiều lần số tiền 450.000.000 đồng, trong đó có một lần chuyển trả cho ông D số tiền 50.000.000 đồng qua tài khoản Ngân hàng của ông D vào ngày 01/7/2019. Tuy, ông D không thừa nhận có nhận trực tiếp từ ông D 400.000.000 đồng nhưng thừa nhận có nhận 50.000.000 đồng qua tài khoản Ngân hàng. Ông D không có chứng cứ chứng minh số tiền này phát sinh từ giao dịch khác giữa ông D với ông K. Do đó, có cơ sở xác định, số tiền này là khoản tiền phát sinh từ việc ông D nhờ ông G, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngây, ông Trí. Mặt khác, ngày 30 tháng 3 năm 2019, ông D giao tiền cho ông G lần cuối cùng đến ngày 04 tháng 6 năm 2019 là hơn 2 tháng, ông D không giao tiền cho ông G lần nào khác nên ông K cho rằng ông D không có tiền để thực hiện tiếp hợp đồng là có căn cứ.

[4] Hơn nữa, tại biên bản làm việc của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, ông Đỗ Thành Nam trình bày, ông K nhờ ông môi giới chuyển nhượng phần đất. Khi chuyển nhượng đất thì ông không có nhận hoa hồng, cũng không có nhận tiền chênh lệch. Sau này, ông Nam nghe ông K nói lại là chuyển nhượng quyền sử dụng đất dùm ông D. Ông Ngây và ông Trí đều xác nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nam, không biết ông G, bà C là ai. Ngoài ra, ông G, bà C chuyển nhượng đất cho ông D cũng nhận 900.000.000 đồng, mà chuyển nhượng đất cho ông Ngây, ông Trí cũng nhận 900.000.000 đồng. Như vậy, ông G, bà C không có quyền lợi gì hơn khi ký hợp đồng với ông Ngây và ông Trí. Do đó, có cơ sở để xác định ông D có nhờ ông G, bà C ký hợp đồng với ông Trí, ông Ngây.

[5] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông G, bà C có giá trị chuyển nhượng là 1.080.000.000 đồng. Ông K thừa nhận ông D nhờ ông K chuyển nhượng đất cho người khác và ông K đã nhờ ông Nam môi giới chuyển nhượng phần đất trên. Ông Nam đã đứng ra môi giới và chuyển nhượng phần đất trên và giao tiền cho ông K. Ông Trí và ông Ngây không nhớ nhận chuyển nhượng đất số tiền cụ thể bao nhiêu. Ông K thừa nhận, ông Nam giao cho ông K số tiền 1.080.000.000 đồng nên chấp nhận theo sự thừa nhận của ông K. Do đó, người đang quản lý số tiền chuyển nhượng đất là ông K nên ông K phải có

trách nhiệm trả lại cho ông D. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K đã trả cho ông G, bà C số tiền 350.000.000 đồng. Số tiền còn lại, ông K nhận. Ông K cho rằng đã trả lại cho ông D 450.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông D không thừa nhận đã nhận tiền từ ông K 450.000.000 đồng nhưng có cơ sở xác định ông K đã trả cho ông D qua tài khoản Ngân hàng 50.000.000 đồng. Do đó, cần buộc ông K trả cho ông D số tiền như sau: 1.080.000.000 đồng – số tiền đã đưa cho ông G 350.000.000 đồng – số tiền đã chuyển trả qua tài khoản Ngân hàng cho ông D 50.000.000 đồng. Như vậy, ông K còn phải tiếp tục trả cho ông D số tiền 680.000.000 đồng. Mặc dù, ông D yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc nhưng bản chất của vụ án là ông D đòi lại số tiền từ việc chuyển nhượng đất của ông G, bà C.

[6] Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở xem xét nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Buộc ông Lê Thành K trả cho ông Nguyễn Tiến D 680.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D số tiền 420.000.000 đồng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến D phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận 420.000.000 đồng. Ông Lê Thành K phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông K 680.000.000 đồng.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông G, bà C không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Hoàng G, bà Võ Hồng C. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D.

Buộc ông Lê Thành K phải trả cho ông Nguyễn Tiến D số tiền 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D số tiền 420.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 20.800.000 đồng; ngày 06/4/2021 ông Nguyễn Tiến D có nộp tạm ứng án phí số tiền 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai số

0000520 được chuyển thu đổi trừ, ông Nguyễn Tiến D được nhận lại số tiền 1.700.000 đồng. Ông Lê Thành K phải nộp số tiền 31.200.000 đồng (chưa nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Hoàng G và bà Võ Hồng C không phải chịu.

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

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, 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Đặng Minh Trung