

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 254/2024/DS-PT
Ngày: 30/ 10 /2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường
Ông Đặng Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chiêm - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm
2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng đặt cọc và
đòi lại tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của
Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 301/2024/QĐ-PT ngày
10 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Trần Thị Kim C**, sinh năm 1984: vắng mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Tấn P**, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền
(văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023): có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Đặng Thị N**, sinh năm 1967: có mặt

Địa chỉ: Ấp P, xã T, V, tỉnh Vĩnh Long.

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

Ông Huỳnh Thiên S- Luật sư của Văn phòng L1 - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh

T: có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh **Nguyễn Ngoài S1**, sinh năm 1985: (có văn bản xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2 Chị **Đặng Thị Kiều O**, sinh năm 1989: có mặt

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

3.3 Chị **Võ Thị L**, sinh năm 1980: có mặt

Địa chỉ: ấp Phong Thới, thị trấn Vũng Liêm, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long

4. Người kháng cáo: Bị đơn Đặng Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Trần Thị Kim C và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 10/7/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn là bà Đặng Thị N có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 276, tờ bản đồ số 07, diện tích 929m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (gọi tắt là thửa đất số 276), với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Chị C đã giao cho bà N số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời gian chuyển nhượng là từ ngày 10/7/2023 đến ngày 05/11/2023. Nếu bên nhận chuyển nhượng không nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất tiền cọc. Nếu bên chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì phải chịu phạt 03 lần số tiền cọc. Trong suốt thời gian nêu trên, chị C đã nhiều lần yêu cầu bà N lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N cứ hẹn rất nhiều lần rồi không thực hiện. Trên hợp đồng đặt cọc thì không có ghi giá chuyển nhượng thửa đất nhưng có đoạn camera ghi âm và ghi hình ghi nhận lại nội dung giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Qua tìm hiểu được biết, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà N chuyển nhượng cho chị C thì hiện nay chị O đang giữ bản chính.

Do vậy, chị C yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 7, diện tích đo đạc thực tế là 906,2m², đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long và

đồng ý trả cho bà N tiền chuyển nhượng theo định giá là 270.000 đồng/m², thành tiền là 244.674.000 đồng, sau khi trừ số tiền cọc là 100.000.000 đồng, chị C đồng ý tiếp tục trả cho bà N số tiền là 144.674.000 đồng. Đồng thời, chị C yêu cầu chị O phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 276 để bà N thực hiện việc chuyển nhượng đất cho chị C. Tuy nhiên, chị L đã yêu cầu kê biên để trả nợ cho chị L nên chị C không yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu chấm dứt việc chuyển nhượng đất tại thửa đất số 276; Nguyên nhân không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là do lỗi của bà N nên chị C yêu cầu bà N phải trả lại gấp 03 lần số tiền cọc theo như thỏa thuận, thành tiền là 300.000.000 đồng. Đồng thời, chị C xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chị O phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 276.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Đặng Thị N và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Bà N thừa nhận vào ngày 10/7/2023 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 276 cho chị C, lập hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc 100.000.000 đồng nhưng với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bà N đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 276 để vay tiền của Ngân hàng chưa trả hết nợ nên không có bản chính để lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị C. Sau đó, bà N đã trả hết nợ cho Ngân hàng. Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276 thì chị O đang giữ bản chính. Đoạn ghi âm mà chị C cung cấp có nội dung bà N có nói liên quan đến số tiền 200.000.000 đồng là số tiền bà N nợ Ngân hàng không phải là giá chuyển nhượng.

Nay bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276, diện tích theo đo đạc là 906,2m² cho chị C, bà N yêu cầu chị C phải tiếp tục trả số tiền nhận chuyển nhượng cho bà N theo giá là 350.000 đồng/m², thành tiền là 317.170.000 đồng. Sau khi trừ tiền cọc thì bà N yêu cầu chị C phải trả cho bà N số tiền là 217.170.000 đồng, nhưng bà N đồng ý giảm 20.000.000 đồng, chị C phải trả cho bà N số tiền là 197.170.000 đồng, giá chuyển nhượng này là bao gồm luôn toàn bộ cây trồng trên đất. Đối với giá chuyển nhượng đất như lời trình bày của người đại diện của chị C thì bà N không đồng ý và cũng không đồng ý yêu cầu phạt cọc của chị C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Võ Thị L trình bày:

Trước đây, chị L có cho bà N vay tiền nhiều lần với số tiền tổng cộng là 190.000.000 đồng. Chị L có khởi kiện bà N tại Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số: 143/2023/QĐST-DS ngày 15/12/2023 với nội dung bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho chị L số tiền vốn và lãi là 207.100.000 đồng. Sau khi quyết định có hiệu lực thì bà N không trả nợ nên chị L đã yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên đối với thửa đất số 276 để thi hành khoản nợ của bà N.

Chị L yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị C về việc yêu cầu bà Đặng Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276 để bà N có tài sản thi hành án trả nợ cho chị L. Nhưng nay chị C yêu cầu chấm dứt việc chuyển nhượng đất tại thửa 276 giữa chị C và bà N thì chị L cũng đồng ý. Đối với yêu cầu chị C về việc yêu cầu phạt cọc bà N số tiền là 300.000.000 đồng thì chị L không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đặng Thị Kiều O trình bày:

Vào ngày 06/11/2023, chị O có cho bà N vay số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ vay tại Ngân hàng A, khoản vay của bà N được đảm bảo bằng thửa đất số 276. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng, chị O đã giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 276 của bà N cho đến nay. Hiện tại bà N chưa trả tiền vay lại cho chị O. Do vậy, chị O không đồng ý giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 276 để các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi nào bà N trả hết nợ cho chị O thì chị O mới đồng ý trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 276 lại cho bà N. Đối với khoản tiền vay của bà N thì để chị O và bà N tự thỏa thuận không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, chị O không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngoài S1 trình bày:*

Anh S1 thống nhất theo yêu cầu của chị C và không bổ sung ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều

166, Điều 328, Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

** Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Kim C do anh Lê Tấn P làm đại diện, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Võ Thị L.

Chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Kim C và bà Đặng Thị N theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2023 đối với phần đất thửa số 276, tờ bản đồ số 07, diện tích là 906,2m², loại đất CNL, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do bà Đặng Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Buộc bà Đặng Thị N phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc cho chị Trần Thị Kim C số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ đối với yêu cầu của chị Trần Thị Kim C về việc yêu cầu chị Đặng Thị Kiều O phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 276.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, bị đơn là bà Đặng Thị N kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm: Yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc cho bà Trần Thị Kim C số tiền 300.000.000 đồng. Do bà Trần Thị Kim C tự ý rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 276, tờ bản đồ số 27, diện tích 929m² tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long nên bà N không đồng ý trả cho bà C số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo với nội dung: Bà N yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả cho chị C 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và tiền lãi với lãi suất 1%/tháng trong 16 tháng bằng 16.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn với lý do bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng do có liên quan việc bà N phải trả nợ cho chị L và do chị C thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn cũng có lỗi trong việc không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thỏa thuận giữa các bên là vô hiệu theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Nguyên đơn không có kháng cáo do người đại diện hợp pháp trình bày: Các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng vì phần đất chuyển nhượng đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do chị L có đơn yêu cầu thi hành án. Tại phiên hòa giải ở Tòa án cấp sơ thẩm, bà N đồng ý chuyển nhượng theo giá Hội đồng định giá và kết quả đo đạc nhưng sau khi có kết quả định giá 270.000 đồng/m² thì bà N thay đổi nên bà N có lỗi. Hợp đồng đặt cọc đã có hiệu lực, thỏa thuận phạt cọc 03 lần vì luật không cấm. Chị C chỉ khởi kiện yêu cầu bà N trả 300.000.000 đồng gồm cả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là có lợi cho bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Võ Thị L trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị Đặng Thị Kiều O trình bày: Đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của đương sự; các đương sự không khiếu nại về chứng cứ.

- Giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ thân thích: Bà N là dì ruột của chị C (mẹ của chị C là chị ruột của bà N).

- Về nội dung: Giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ hợp đồng đặt cọc theo văn bản ngày 10/7/2023. Bà N đã nhận cọc của chị C số tiền 100.000.000 đồng. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Lý do các bên không ký được hợp đồng có nguyên nhân do hợp đồng đặt cọc không ghi giá chuyển nhượng.

Vấn đề không thống nhất:

- Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo từ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Bà N đồng ý trả lại tiền cọc và không chịu phạt cọc nhưng nguyên đơn không đồng ý.

- Bị đơn trình bày, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1000m² là 400.000.000 đồng nhưng nguyên đơn cho rằng chỉ 200.000.000 đồng.

- Về lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng: nguyên đơn cho rằng bị đơn là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lỗi toàn bộ. Bị đơn xác định cả hai bên đều có lỗi.

- Bị đơn chỉ đồng ý trả tiền cọc 100.000.000 đồng và 16.000.000 đồng tiền lãi tương ứng lãi suất 1%/tháng trong 16 tháng đến thời điểm xét xử phúc thẩm nhưng nguyên đơn không đồng ý, yêu cầu bị đơn trả đủ 300.000.000 đồng là tiền cọc và phạt cọc.

- Bà N trình bày số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng, bà N đã cho mẹ ruột của chị C vay nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tổ tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu quan điểm về án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngoài S1 không có yêu cầu độc lập, không có kháng cáo và đã có văn bản đề nghị vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Lời trình bày của đương sự phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2023 nhằm đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 276, tờ bản đồ số 07 diện tích 929,0m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Nguyên đơn đã đặt cọc cho

bị đơn 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc không thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thống nhất về giá nên phát sinh tranh chấp.

Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định về hợp đồng đặt cọc như sau:

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[2.2] Đánh giá về hợp đồng đặt cọc giữa hai bên: bà Đặng Thị N là bên A, bên nhận cọc và chị Trần Thị Kim C là bên B, bên đặt cọc có thỏa thuận nguyên văn: “ *Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000 đồng (bằng chữ) Một trăm triệu đồng*)

Thời hạn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất từ 10/7/2023 đến ngày 5/11/2023

Để đảm bảo cho bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau:

- *Thửa đất: 276 tờ bản đồ số: 07*
- *Diện tích: 929,0m²*
- *Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm*

Tọa lạc tại: ấp P, xã T, huyện V tỉnh Vĩnh Long

Bên A cam kết quyền sử dụng đất trên là của bên A được cấp giấy chứng nhận sở hữu, quyền sử dụng đất hợp pháp. Không có bất kì tranh chấp nào.

Trong thời gian nêu trên nếu bên B không làm hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì bên B mất số tiền cọc là 100.000.000 đồng (bằng chữ Một trăm triệu đồng)

Bên A nếu không thực hiện chuyển nhượng cho bên B thì phải chịu phạt cọc số tiền gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc (mức 03 lần không vi phạm pháp luật do pháp luật dân sự không có giới hạn số tiền phạt tối đa)

Về nội dung câu chữ thì trong đoạn văn chính tuy có quy định thời hạn để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng không ghi nhận giá chuyển nhượng mà thể hiện bên nhận cọc cam kết về tính pháp lý của quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu vi phạm thì bị phạt cọc. Còn bên đặt cọc phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nếu không phải bị mất tiền cọc. Tại cấp phúc thẩm, hai bên cũng không thống nhất được về giá chuyển nhượng và người vi phạm làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chuyển nhượng nên cần phải giải thích hợp đồng.

Điều 404 Bộ luật Dân sự quy định về giải thích hợp đồng như sau:

1. Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng.

2. Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của hợp đồng.

3. Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ khó hiểu thì phải được giải thích theo tập quán tại địa điểm giao kết hợp đồng.

4. Các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng.

5. Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa ý chí chung của các bên với ngôn từ sử dụng trong hợp đồng thì ý chí chung của các bên được dùng để giải thích hợp đồng.

6. Trường hợp bên soạn thảo đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên kia.

Căn cứ vào quy định nêu trên và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn và bị đơn không thống nhất về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc là nguyên nhân chính dẫn đến mục đích đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được. Mặc dù ý chí của các bên về mục đích hợp đồng đặt cọc là thống nhất nhưng nội dung hợp đồng đặt cọc lại không có nội dung về giá đất. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên cũng có ý kiến và cách hiểu khác nhau về giá chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là nội dung chính của hợp đồng làm cơ sở xác định quyền, nghĩa vụ của các bên. Bà N cho rằng chuyển nhượng đất với giá 400.000.000 đồng là phù hợp với lời khai của người làm chứng Đặng Văn Bé T (BL.75) về việc bà N kêu bán đất với giá 400.000.000 đồng nhưng ông T trả giá 350.000.000 đồng. Lời trình bày của bà N về giá chuyển nhượng là thống nhất trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng như bà N vẫn thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên đặt cọc không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, nguyên đơn không thống nhất lời khai về giá chuyển nhượng. Tại đơn khởi kiện ngày 06/11/2023 (BL.03), chị C trình bày giá chuyển nhượng chỉ 100.000.000 đồng đúng bằng số tiền đặt cọc, sau đó lại trình bày giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, đúng bằng số nợ của bà N tại Ngân hàng, khi mà bà N, ngoài khoản nợ ngân hàng còn nợ chị L số tiền 207.000.000 đồng, là chưa phù hợp với ý chí của bà N trong hoàn cảnh trước, tại và sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng đất để trả nợ. Ngoài ra, nguyên đơn căn cứ vào nội dung vi bằng được lập không thể hiện đầy đủ nội dung, ý chí của các bên, không thỏa thuộc tính của chứng cứ nên không thể xác định bà N đồng ý đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng đất với giá 200.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Do vậy, bên đặt cọc có lỗi dẫn đến không thực hiện được mục đích đặt cọc là giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không được phạt cọc và nếu không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, lẽ ra tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc nhưng tại phiên tòa, bà N đồng ý trả lại tiền cọc cho chị C là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[3] Với các cơ sở như những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền cọc và phạt cọc.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại, bà N phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng số tiền theo nghĩa vụ phải trả. Chị C phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền theo yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Cụ thể:

Bà N phải chịu $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đồng}$ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị C phải chịu 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chấm dứt thực hiện hợp đồng; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút; chi phí đo đạc, định giá; án phí dân sự sơ thẩm trả lại cho chị L không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Đặng Thị N

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

Áp dụng các Điều 328, 407, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Kim C về việc yêu cầu bị đơn Đặng Thị N trả tiền cọc số tiền 100.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị C về việc yêu cầu bà N chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Buộc bà Đặng Thị N phải trả lại tiền cọc cho chị Trần Thị Kim C số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm

Buộc bà Đặng Thị N phải nộp số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Trần Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã

nộp là 8.100.000 đồng (Tám triệu một trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số N⁰ 0008476 ngày 08 tháng 11 năm 2023, N⁰ 0008522 ngày 16 tháng 11 năm 2023 và N⁰ 0009015 ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm, chị Trần Thị Kim C phải nộp tiếp 1.900.000 đồng (một triệu chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà Đặng Thị N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0009292 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chấm dứt thực hiện hợp đồng; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút; chi phí đo đạc, định giá; án phí dân sự sơ thẩm trả lại cho chị L không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Vũng Liêm;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- CCTHADS huyện Vũng Liêm;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Lâm Triệu Hữu