

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 62/2020/DS-PT
Ngày: 28-02-2020
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
đòi tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

Ông Trần Văn Quán

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Th, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hoàng Đắc T, sinh năm 1973;

2. Bà Võ Thị Thu V, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố 2, thị trấn Tân Th, huyện Tân Th, Long An.

Người đại diện theo ủy bà Võ Thị Thu V: Ông Hoàng Đắc T, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khu phố 2, thị trấn Tân Th, huyện Tân Th, Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1965;

2. Bà Nguyễn Thị Hu, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Bảy Mét, xã Kiến B, huyện Tân Th, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hu, ông Nguyễn Ngọc H: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 84, Lê Hữu Nghia, phường 4, thành phố Tân A, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Đức T, bà Võ Thị Thu V, bà V do Ông T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 09/12/2013, vợ chồng Ông T, bà V có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 39, chiều ngang là 30m và chiều dài 76m với giá là 1.000.000.000đồng. Vợ chồng Ông T có đặt cọc 240.000.000đồng số tiền mua phần đất trên. Ông H có hẹn một tháng sau sẽ làm thủ tục sang tên và vợ chồng ông có nghĩa vụ chồng đủ số tiền còn lại cho ông H. Ông bà có yêu cầu ông H làm thủ tục sang tên cho ông bà nhưng ông H lấy lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn trong ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông được. Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 04/4/2014 và Ông T có giao tiền cho ông H lần lượt các số tiền lần đầu là 210.000.000đồng, lần thứ hai là 10.000.000đồng và lần thứ ba là 20.000.000đồng. Tổng cộng ba lần nhận tiền là 240.000.000đồng.

Ông T, bà V không chồng thêm tiền cho ông H là do lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H còn tại Ngân hàng, ông H hứa lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện, trong khi đó ông H yêu cầu vợ chồng ông thanh toán số tiền 760.000.000đồng còn lại. Do ông bà không tin tưởng nên không đưa thêm tiền cho ông H.

Nay Ông T, bà V yêu cầu hủy giấy hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 04/4/2014. Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu trả lại số tiền 240.000.000đồng và yêu cầu tính lãi từ tháng 5/2014 đến ngày xét xử với lãi suất theo quy định pháp luật là 0,75%/tháng. Tại phiên tòa, Ông T thay đổi một phần yêu cầu, Ông T yêu cầu xin hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông H, bà Hu trả số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Hu do ông Trần Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 04/4/2014, ông H với Ông T có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất có chiều ngang 30m, dài 76m thuộc một phần thửa 8 tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp Bảy Mét, xã Kiến B, huyện Tân Th, tỉnh Long An với giá 1.000.000.000đồng. Ông T có đặt cọc cho ông H, bà Hu số tiền là 210.000.000đồng vào ngày 04/04/2014. Ngày 13/04/2013, đưa trước 10.000.000đồng, ngày 12/05/2014 có đưa thêm số tiền là 20.000.000đồng. Tổng số tiền đặt cọc là 240.000.000đồng.

Ông H và bà Hu với Ông T thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng trong thời hạn 01 tháng. Lý do đến thời điểm này vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng là do Ông T hẹn sẽ bán nhà trên Vĩnh Hưng để giao phần tiền còn lại là 760.000.000đồng để ông H, bà Hu trả nợ Ngân hàng nhưng sau đó Ông T không thực hiện. Đến năm 2016, ông H và bà Hu mới làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác để trả nợ Ngân hàng.

Vợ chồng Ông T, bà V đã tự hủy hợp đồng mua bán đất với ông H, bà Hu. Vì theo thỏa thuận ngày 12/05/2014 do Ông T không giao thêm tiền cho ông H, bà Hu số tiền là 760.000.000đồng còn lại thì ông H xem như Ông T đã vi phạm hợp đồng nên bị mất tiền đặt cọc.

Vụ kiện đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Th, tỉnh Long An đã áp dụng Điều 288, 328, 332, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Hoàng Đắc T.

Hủy giấy hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông Hoàng Đắc T và ông Nguyễn Ngọc H ngày 04/04/2014.

Buộc ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu liên đới hoàn trả cho ông Hoàng Đắc T và bà Võ Thị Thu V số tiền là 240.000.000đồng (hai trăm bốn mươi 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu phải chịu 12.300.000đồng. Ông Hoàng Đắc T không phải chịu án phí nên được hoàn trả 13.100.000đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0000504 ngày 29/07/2019 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí không có giá ngạch theo lai thu số 0000540 ngày 12/08/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Th.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu do ông Trần Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Sau khi nhận số tiền đặt cọc 240.000.000đồng, do Ông T không thanh toán số tiền còn lại để ông H lấy tiền trả nợ Ngân hàng chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện. Khi ông H chuyển nhượng phần đất này cho người

khác cất nhà ở thì Ông T biết nhưng cũng không có ý kiến gì. Nay Ông T yêu cầu trả lại tiền cọc 240.000.000đồng là không phù hợp.

Nguyên đơn ông Hoàng Đắc T trình bày: Số tiền 240.000.000đồng là tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận ông H chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không thực hiện, thời gian sau đó ông H chuyển nhượng đất cho người khác nhưng không thông báo cho Ông T biết. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ông T và ông H thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 39, với chiều ngang là 30m và chiều dài 76m, giá 1.000.000.000đồng. Vợ chồng Ông T đã đặt cọc 240.000.000đồng. Ông H, bà Hu cho rằng khi chuyển nhượng thì Ông T, bà V đồng ý sẽ thanh toán đủ số tiền 1.000.000.000đồng để ông H trả nợ Ngân hàng nhưng không được Ông T thừa nhận. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc các bên cũng không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền cọc và phạt vi phạm hợp đồng nếu có. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được đều do lỗi của cả hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông T buộc ông H trả số tiền 240.000.000đồng là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà Hu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H và bà Hu thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Những nội dung đương sự thống nhất:

Các đương sự thống nhất giữa Ông T, bà V có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của ông H, bà Hu tại thửa số 08, tờ bản đồ số 39, chiều ngang là 30m và chiều dài 76m, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng. Đến ngày 04/4/2014, các bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc, ông H đã nhận tiền cọc ba lần, cụ thể 04/4/2014 nhận 210.000.000 đồng. Trước đó, các lần nhận cọc gồm: Ngày 13/4/2013 nhận 10.000.000đồng, ngày 12/05/2014 nhận 20.000.000đồng. Tổng cộng tiền cọc đã nhận là 240.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên

đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn thống nhất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng.

[2.2] Những nội dung đương sự không thống nhất:

Ông T trình bày mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng phía ông H có hẹn một tháng sau nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng về sẽ làm thủ tục sang tên cho Ông T, bà V. Tuy nhiên, sau đó ông H không thực hiện đúng thỏa thuận mà yêu cầu Ông T, bà V giao tiếp phần tiền còn lại thì ông H mới làm thủ tục sang tên. Do không tin tưởng nên Ông T và bà V không tiếp tục giao phần tiền còn lại theo yêu cầu của ông H.

Ngược lại, phía ông H, bà Hu cho rằng khi chuyển nhượng thì Ông T, bà V đồng ý sẽ giao đủ cho ông H hết số tiền 1.000.000.000đồng để ông H trả nợ Ngân hàng. Sau đó, ông H sẽ rút giấy chứng nhận ra để làm thủ tục sang tên cho Ông T. Nhưng do Ông T chỉ giao tiền cọc 240.000.000đồng, không giao phần tiền còn lại là 760.000.000đồng theo thỏa thuận miệng giữa hai bên nên hợp đồng không thực hiện được. Ngoài ra, Ông T yêu cầu ông H tiếp tục đóng lãi hàng tháng cho Ngân hàng, khi Ông T bán được nhà tại Vĩnh Hưng được sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do thời gian quá lâu nên sau tháng 5/2016, ông H đã chuyển nhượng đất cho người khác. Trước khi ông H chuyển nhượng đất, ông H có thông báo bằng miệng cho vợ chồng Ông T biết nếu không mua thửa đất nói trên thì ông H bán cho người khác, số tiền cọc ông H không phải trả lại. Khi đó, Ông T và bà V không có ý kiến gì. Do đó, ông H, bà Hu không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu, thấy rằng:

Thực tế, giữa Ông T và bà V có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông H và bà Hu tại thửa số 08, tờ bản đồ số 39, chiều ngang là 30m và chiều dài 76m, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng. Ông T, bà V đã giao cho ông H, bà Hu tổng số tiền 240.000.000đồng. Tuy nhiên, hợp đồng không thực hiện được là do tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng. Cả Ông T, bà V và ông H, bà Hu đều biết sự việc này nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc. Phía nguyên đơn cho rằng khi tiến hành đặt cọc thì ông H cam kết sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trong thời hạn một tháng nhưng không được bị đơn thừa nhận. Hơn nữa, thời điểm giao nhận tiền cọc lần cuối cùng là ngày 12/05/2014, đã quá thời hạn 01 tháng kể từ thời điểm ký kết nên lời trình bày của nguyên đơn về phần này là không có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy, tại thời điểm thỏa thuận các bên đều có thiện chí giao kết hợp đồng. Việc hợp đồng không thực hiện được là do không thống nhất về thời điểm giao nhận số tiền còn lại 760.000.000đồng theo giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trong nội dung hợp đồng đặt cọc các bên cũng không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao

nhận tiền cọc và phạt vi phạm hợp đồng nếu có. Do đó, việc hợp đồng không được tiếp tục thực hiện trong trường hợp này đều do lỗi của cả hai bên.

Đến tháng 5/2016, ông H, bà Hu đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác. Ông H cho rằng trước khi chuyển nhượng, ông đã thông báo cho phía Ông T, bà V biết nhưng Ông T, bà V cũng không có ý kiến gì. Tuy nhiên, ông H trình bày chỉ thông báo bằng miệng, không cung cấp được chứng cứ chứng minh và cũng không được phía Ông T, bà V thừa nhận. Nay nguyên đơn Ông T, bà V chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông H, bà Hu trả lại số tiền cọc đã nhận là 240.000.000đồng, rút yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền này là có lợi cho bị đơn nên có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà Hu không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, kháng cáo của ông H, bà Hu là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Đắc T không phải chịu án phí. Ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu phải liên đới chịu 12.000.000đồng trên số tiền phải trả là 240.000.000đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông H, bà Hu phải chịu 12.300.000đồng tiền án phí là không đúng. Cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà Hu phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 26, Điều 38, Điều 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 288, 328, 332, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 26, Điều 27, 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Th, tỉnh Long An về án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Hoàng Đắc T, bà Võ Thị Thu V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 04/04/2014 với bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu.

Hủy giấy hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông Hoàng Đắc T và ông Nguyễn Ngọc H ngày 04/04/2014.

Buộc ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu liên đới hoàn trả cho ông Hoàng Đắc T và bà Võ Thị Thu V số tiền là 240.000.000đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hu phải liên đới chịu 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng).

Ông Hoàng Đắc T không phải chịu án phí nên được hoàn trả 13.100.000đồng (mười ba triệu một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0000504 ngày 29/07/2019 và 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí không có giá ngạch theo lai thu số 0000540 ngày 12/08/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Th.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Hu mỗi người phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí ông H, bà Hu mỗi người đã nộp vào 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0000630 ngày 23/10/2019, số 0000627 ngày 22/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Th, tỉnh Long An.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 và Điều 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.

6. Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Các Thẩm Phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Trần Văn Quán - Trịnh Thị Phúc

Huỳnh Thị Hồng Vân