TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY N

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

Bản án số: 346/2022/DS-PT
Ngày: 28-12-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY N

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ;

Ông Trần Tuấn Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 406/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 403/2022/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn A, sinh năm 1971; HKTT và nơi cư trú: Tổ 8, ấp Thạnh P, xã Thạnh B, huyện Tân B, tỉnh Tây N; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị Ngọc A, sinh năm 1968; có mặt.

Ông C Văn S, sinh năm 1967; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Tổ 11, khu phố 3, thị trấn Tân C, huyện Tân C, tỉnh Tây N.

- *Người kháng cáo*: Bà Phan Thị Ngọc A, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 6 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn A trình bày:

Vào ngày 05-4-2022 anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất từ bà Phan Thị Ngọc A, ông C Văn S, diện tích đất 239,6 m^2, thuộc thửa đất số 38,

tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Tân C, huyện Tân C, tỉnh Tây N và nhà trên đất, giá chuyển nhượng là 1.770.000.000 đồng.

Hai bên chỉ mới thỏa thuận bằng lời nói, chưa đến cơ quan có thẩm quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng giữa anh với bà A, ông S có ký hợp đồng đặt cọc. Tại hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 150 ngày, kể từ ngày 05-4-2022 đến hết 24 giờ ngày 05-9-2022. Khi ký hợp đồng đặt cọc anh đã giao cho bà A, ông S số tiền 220.000.000 đồng đặt cọc và hẹn đến ngày 05-6-2022 giao tiếp số tiền 350.000.000 đồng tiền cọc để bà A, ông S trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp, đồng thời tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc số tiền 220.000.000 đồng thì anh có gửi phiếu yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân C cung cấp thông tin quy hoạch và kế hoạch sử dụng diện tích đất nêu trên và được trả lời tại Công văn số 285/PTNMT, ngày 06-6-2022 có nội dung diện tích đất thửa số 38 nêu trên có dính vào quy hoạch đường Nguyễn Văn Trỗi (QH 17,5 m) nên anh liên lạc với bà A, ông S yêu cầu trả lại tiền cọc, vì ông bà đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nhưng bà A, ông S không trả.

Nay anh Nguyễn A yêu cầu ông C Văn S, bà Phan Thị Ngọc A trả lại tiền cọc 220.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 220.000.000 đồng. Tổng cộng 440.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn, bà Phan Thị Ngọc A trình bày:

Vợ chồng bà cần chuyển nhượng diện tích đất 239,6 m^2, thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố 3 (lô 01), thị trấn Tân C, huyện Tân C, tỉnh Tây N và nhà trên đất nên liên hệ anh Nguyễn A để chuyển nhượng phần đất này, qua trao đổi thì anh A yêu cầu bà cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà phô tô giao cho anh A cùng 01 người không biết họ tên đi chung với anh A mỗi người một bản, bà có nói bản chính vợ chồng đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Sau khi anh A nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khoảng 20 ngày sau không thấy anh A nói gì nên bà có điện thoại cho anh A, sau đó anh A cho 02 người lại nhà chụp hình, xem xét vị trí đất và đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 05-4-2022 anh A có điện thoại cho bà hẹn đến quán cá phê (không có tên) tại đây bà có thỏa thuận với anh Nguyễn A chuyển nhượng hết diện tích 239,6 m^2, thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, vị trí tại khu phố 3 (lô 01), thị trấn Tân C, huyện Tân C, tỉnh Tây N và tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 07 phòng trọ với giá chuyển nhượng là 1.770.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, chưa có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng có làm hợp đồng đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận trong thời gian 05 tháng (từ ngày 05-4-2022 đến ngày 05-9-2022) sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, đặt cọc lần 1 vào ngày 05-4-2022 là 220.000.000 đồng, nhưng anh A chỉ giao cho bà

số tiền 170.000.000 đồng (khi nhận không làm giấy tờ nhận tiền), lý do anh A nói trừ tiền môi giới 50.000.000 đồng; thời gian đặt cọc lần 2 vào ngày 05-6-2022, số tiền 350.000.000 đồng để vợ chồng bà trả nợ Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV – Phòng giao dịch Tân C giao cho bà giữ, khi nào anh A có đủ tiền sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 05-6-2022 anh A không thực hiện như thỏa thuận, bà có điện thoại cho anh A thì anh A xin thêm thời gian 02 ngày, hết thời gian 02 ngày, anh A hẹn bà đến quán cà phê Mây Hồng nói là anh không mua đất nữa và xin lại tiền đặt cọc vì anh A cho rằng đất của vợ chồng bà nằm trong quy hoạch nên không chuyển quyền được, bà có nói với anh A là đất thế chấp Ngân hàng được thì làm thủ tục chuyển quyền được nên bà không đồng ý trả tiền cọc. Anh A biết đất đang thế chấp Ngân hàng, nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc, anh A còn hứa từ ngày 05-4-2022 đến ngày 05-6-2022 anh A sẽ trả tiền lãi Ngân hàng, nhưng không thực hiện nên bà phải vay tiền để trả tiền lãi cho Ngân hàng.

Nay anh A yêu cầu vợ chồng bà trả lại tiền đặt cọc 220.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 220.000.000 đồng thì bà không đồng ý, vì vợ chồng bà không có lỗi trong việc chuyển nhượng đất trên. Nếu từ nay đến 10 ngày sau, anh A đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng và khấu trừ số tiền đặt cọc vào tiền chuyển nhượng, nếu anh A không đồng ý thì vợ chồng bà không trả lại tiền cọc, anh A phải chịu mất tiền đặt cọc như thỏa thuận.

Bị đơn, ông C Văn S trình bày: ông là chồng của bà Phan Thị Ngọc A, thống nhất với lời trình của bà A, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N đã quyết định:

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn A đối với bà Phan Thị Ngọc A và ông C Văn S về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc bà Phan Thị Ngọc A, ông C Văn S có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn A số tiền đặt cọc 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn A về việc đòi lại số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 220.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án; về án phí; quyền và nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 5-10-2022, bà Phan Thị Ngọc A có đơn kháng cáo, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh A vì cho rằng lỗi hoàn toàn do anh A.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bà A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại tiền cọc cho anh A 170.000.000 đồng, vì cho rằng anh A vi phạm hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn do anh A.

Anh A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bà A. Phần đất và nhà bà A, ông S làm hợp đồng đặt cọc với anh đang tranh chấp nhưng bà A đã chuyển nhượng cho người khác nay khoảng một tháng. Bà A thừa nhận nhà và đất bà đã chuyển nhượng cho người khác nay khoảng một tháng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét tính hợp pháp của đơn kháng cáo: ngày 05-10-2022, bà Phan Thị Ngọc A có đơn kháng cáo, nộp tạm ứng án phí, kháng cáo còn trong thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà A, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả cho anh A tiền đặt cọc 170.000.000 đồng, cho rằng lỗi do anh A, thấy rằng:

Anh Nguyễn A với bà Phan Thị Ngọc A, ông C Văn S thừa nhận vào ngày 05-4-2022 hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 239,6 m^2, thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Khu phố 3, thị trấn Tân C, huyện Tân C, tỉnh Tây N và nhà trên đất, giá chuyển nhượng là 1.770.000.000 đồng, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc. Anh A trình bày anh giao cho bà A, ông S số tiền đặt cọc là 220.000.000 đồng nhưng bà A đưa lại anh 50.000.000 đồng và anh đã cho hai người môi giới hết 45.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định bà A thực nhận là 170.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc tại Điều 4, phần cam kết chung có ghi bên A sẽ trả lại tiền bên B đã cọc và bồi thường gấp đôi nếu xảy ra trường hợp sau:

" Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không dính quy

hoạch, không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức,.....

Nếu giao dịch này bị hủy bỏ thì môi giới được hưởng 50.000.000 đồng tiền cọc, tiền này được trích từ bên B (nếu bên A không bán nữa và đền cọc hoặc từ bên A (nếu bên B không mua nữa và bỏ cọc)".

Trong thời gian thỏa thuận chờ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh A có gửi phiếu yêu cầu cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 38, tờ bản đồ 19 đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân C. Tại Công văn số 285/PTNMT, ngày 06-6-2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân C, tỉnh Tây N xác định thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, diện tích 239,6 m^2, có quy hoạch đường Nguyễn Văn Trỗi (QH 17,5 m).

Tại cấp sơ thẩm, qua xác minh được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân C, tỉnh Tây N xác định: Căn cứ Quyết định số 3747/QĐ-UBND, ngày 30-12-2021 và Quyết định 1564/QĐ-UBND, ngày 18-7-2019 của UBND tỉnh Tây N thì thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Khu phố 3, thị trấn Tân C, tỉnh Tây N có quy hoạch đường Nguyễn Văn Trỗi (17,5 m) và lý do tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp cho bà Phan Thị Ngọc A, ông C Văn S ngày 28-11-2019 chỉ thể hiện đường Nguyễn Văn Trỗi (QH16 m) là do chưa thể hiện thêm phần quy hoạch 1,5 m và phần nằm trong quy hoạch vẫn cho phép chuyển nhượng, chỉ hạn chế một số quyền của người sử dụng đất.

Xét thấy, việc Nhà nước quy hoạch mới đường Nguyễn Văn Trỗi mở rộng thêm 1,5 m là sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà A nên khi chuyển nhượng đất cho anh A thì ông bà không biết hiện nay quy hoạch đường Nguyễn Văn Trỗi là 17,5 m nên cam kết không có dính quy hoạch là lỗi khách quan. Mặt khác, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất anh A có xem giấy chứng nhận QSDĐ do ông S, bà A đứng tên, biết được đường Nguyễn Văn Trỗi quy hoạch là 16 m, đồng ý nhận chuyển nhượng nên ký hợp đồng đặt cọc. Nay cho rằng bà A, ông S vi phạm thỏa thuận ghi trong hợp đồng là đất có dính quy hoạch nên không nhận chuyển nhượng nữa, yêu cầu trả lại tiền cọc, phạt cọc. Phần đất có chiều ngang mặt tiền 5,24 m, ngang phía sau 5,17 m. Tại Công văn số 285/PTNMT, ngày 06-6-2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân C, tỉnh Tây N xác định hiện nay có quy hoạch đường Nguyễn Văn Trỗi mở rộng vào 1,5 m. Như vậy phần đất chiều ngang còn lại khoảng 3,5 m, việc anh A không tiếp tục nhận chuyển nhượng là do đất có một phần dính vào quy hoạch đường ảnh hưởng đến quyền lợi của anh. Tuy nhiên, đây là yếu tố khách quan không phải lỗi hoàn toàn do anh A. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh A, buộc bà A và ông S trả cho anh A tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng là có căn cứ.

Bà A kháng cáo cho rằng anh A vi phạm hợp đồng đặt cọc, không tiếp tục nhận chuyển nhượng nhà, đất là lỗi hoàn toàn do anh A nhưng bà không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: tại cấp sơ thẩm bà A, ông S không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho anh A, Tòa án buộc trả lại tiền cọc nhưng tính án phí dân sự sơ thẩm bà A, ông S phải chịu 300.000 đồng là không đúng theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về án phí, xác định lại bà A, ông S phải chịu tiền án phí có giá ngạch là 170.000.000 đồng x 5% = 8.500.000 đồng.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc A là có căn cứ. Tuy nhiên, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Bà A kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc A.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn A đối với bà Phan Thị Ngọc A và ông C Văn S về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc bà Phan Thị Ngọc A và ông C Văn S có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn A số tiền đặt cọc 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn A về việc đòi lại số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 220.000.000 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn A phải chịu 11.000.000 (mười một triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do anh Dương Quốc Thịnh đã nộp thay 10.800.000 (mười triệu, tám trăm nghìn) đồng tại B lai thu số 0007403 ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện Tân C. Anh Nguyễn A còn phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị Ngọc A và ông C Văn S phải chịu 8.500.000 (tám triệu năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phan Thị Ngọc A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do bà A nộp theo B lai thu số 0007573 ngày 5/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân C, tỉnh Tây N.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây N;
- TAND h. Tân C;
- CCTHADS h. Tân C
- Phòng KTNV & THA TAT;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Trần Quốc Vũ - Trần Tuấn Vũ	**Trương Thị Tuyền**