

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 239/2024/DS-PT
Ngày: 26/9/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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 **Đặng Văn Lộc**
Bà **Phạm Thị Hồng Hà**

- *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:* Bà **Trần Ngọc Bích** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 322/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thúy O**, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Số B, khóm V, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Bà **Phan Thị N**, sinh năm 1950
Địa chỉ: Số F, khóm V, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1 Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1983

3.2 Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số F, khóm V, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Phan Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 6 năm 2023 cùng các lần hòa giải tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Vào ngày 28/9/2022 bà O cùng bà N, ông T, bà L có ký với nhau hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 41, diện tích 787,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long do hộ bà Phan Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV597953. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 8.000.000đ/m², bà O đã giao cho bà N, ông T, bà L số tiền đặt cọc là 550.000.000 đồng để gia đình bà N làm thủ tục đo đạc, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này cho bà O.

Đến ngày 09/9/2022 hai bên có làm tờ thỏa thuận mua đất được viết tay và thỏa thuận thời gian chuyển nhượng là 07 tháng kể từ ngày hai bên giao nhận tiền đặt cọc mua đất. Theo hợp đồng đặt cọc thì phía bà O được quyền san lấp mặt bằng nên phía bà O đã san lấp mặt bằng thay đổi hiện trạng đất so với ban đầu, việc làm này của bà O là đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giữa các bên.

Nay đã quá thời hạn thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía gia đình bà N vẫn không hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nêu trên.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp mình, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Thúy O với bà Phan Thị N, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim L; yêu cầu bà Phan Thị N, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim L trả cho bà Nguyễn Thị Thúy O số tiền đặt cọc là 550.000.000 đồng; bà O sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV597953 cho bà Phan Thị N, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim L.

Tại phiên hòa giải bà N trình bày: Vào ngày 28/9/2022 bà cùng các con của bà là Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị Kim L có ký hợp đồng đặt cọc với bà O đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 41, diện tích 787,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; hợp đồng đặt cọc với số tiền 550.000.000 đồng, gia đình bà đã nhận đủ số tiền đặt cọc của bà O. Theo thỏa thuận thì bà O sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà O không thực hiện hợp đồng

thì bà cùng gia đình sẽ trả lại cho bà O số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng khi bà bán được đất này cho người khác, trường hợp bà O đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này thì gia đình bà vẫn đồng ý theo giá đã thỏa thuận, trường hợp bà O yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc thì bà yêu cầu bà O trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất số 149, tờ bản đồ số 41, diện tích 787,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và trả lại giá trị các cây trồng trên thửa đất cho bà. Bà yêu cầu bà O phải trả lại cho gia đình bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV597953.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy O. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/9/2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Thúy O với bà Phan Thị N, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 149; tờ bản đồ số 41; diện tích 787,7m²; loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc bà Phan Thị N, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy O số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng (*năm trăm năm mươi triệu đồng*).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thúy O, về việc trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV597953 cho Hộ bà Phan Thị N.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải

thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu của Phan Thị N, về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại giá trị cây trồng trên đất.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Buộc bà Phan Thị N, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim L nộp 26.600.000 đồng (*hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Thúy O không phải nộp tiền án phí, số tiền tạm ứng án phí 13.300.000 đồng (*mười ba triệu ba trăm nghìn đồng*) bà O nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, theo biên lai thu tiền số 0002376 ngày 09/9/2023 được hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy O.

- Buộc bà Phan Thị N, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim L nộp 500.000 đồng (*năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, số tiền này được hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy O.

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

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, bị đơn Phan Thị N có đơn kháng cáo với nội dung:
Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng miễn tiền án phí dân sự cho bà với lý do là người cao tuổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có đơn kháng cáo, nguyên đơn không có kháng cáo có văn bản xin xét xử vắng mặt

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phan Thị N, sửa bản án sơ thẩm về án phí theo hướng miễn án phí cho bà N do là người cao tuổi theo tỷ lệ tương ứng phân phải chịu với số tiền được miễn bằng 8.867.000 đồng.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu về việc người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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: Kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn không có kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn có kháng cáo xin được vắng mặt tại phiên tòa dân sự phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không có kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung: Bà Phan Thị N kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng miễn tiền án phí dân sự cho bà Phan Thị N do là người cao tuổi.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong giai đoạn sơ thẩm, bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân T1 tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 776/TB-TA ngày 06/6/2024 hướng dẫn bà N làm đơn xin miễn tiền án phí (BL109) và tổng đạt qua dịch vụ bưu chính cho bà N với người nhận là bà Nguyễn Thị Kim L nhưng không có cam kết giao lại cho bà N hoặc ông T1 (BL 115) nên thủ tục tổng đạt không hợp lệ theo quy định tại khoản 5 Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 vắng mặt, có bà N tham gia tố tụng nhưng biên bản phiên tòa không thể hiện việc cấp sơ thẩm đã phổ biến cho bà N là người cao tuổi về quyền được yêu cầu miễn án phí theo quy định của pháp luật. Do vậy, bà N kháng cáo yêu cầu được miễn án phí cần được xem xét chấp nhận theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc miễn tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí tòa án, lệ phí tòa án đối với người cao tuổi. Xét theo nghĩa vụ tài sản, bà N cùng với ông T, bà L phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch là 26.600.000 đồng như án sơ thẩm đã quyết định. Do vậy, bà N được miễn án phí tương ứng giá trị số tiền theo nghĩa vụ phải chịu là 1/3 án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 8.867.000đ (số tròn). Phần án phí dân sự sơ thẩm còn lại 17.733.000 đồng, ông T và bà L phải chịu.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị N được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về nội dung, chi phí tố tụng khác, lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bà Phan Thị N

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 về án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị N, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 26.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (mỗi người phải nộp 8.867.000 đồng) nhưng bà Phan Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án nên buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp 17.733.000 đồng (*mười bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Thúy O không chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà O 13.300.000 đồng (*mười ba triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002376 ngày 09/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về nội dung, chi phí tố tụng khác, lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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 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 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 TP. Vĩnh Long;
- VKSND TP. Vĩnh Long;
- CCTHADS TP. Vĩnh Long;
- 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