TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG** Bản án số: 159/2022/DS-PT Ngày 18-11-2022 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng

Ông Trần Nam Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 18-11-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2022/TLPT-DS ngày 06-10-2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 01-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185a/2022/QĐ-PT ngày 27-10-2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Minh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp AH, xã LĐ, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà 35, ấp AH, xã LĐ, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Văn T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 35, ấp AH, xã LĐ, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Minh T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 30-5-2022 và trình bày của ông Trương Minh T tại phiên tòa:

Ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị D, ông Phan Văn T1 (con bà D) có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 10.553m^2, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp SD, xã TH, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 620733 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30-6-20210 cho bà Nguyễn Thị D) với giá 01 công tầm 03m (tương đương 1.296m^2) là 85.000.000 đồng.

Vào ngày 31-3-2022 tại nhà của bà D và ông T1, hai bên lập Hợp đồng đặt cọc đất và ông T giao 100.000.000 đồng tiền cọc cho bà D nhận trực tiếp trước sự chứng kiến của ông T1. Chữ viết trong Hợp đồng là của ông T, còn chữ ký tên "Dình" ..... bên mục "người bán ký tên" là do ông T1 ký thay cho bà D, theo yêu cầu của bà D. Theo Hợp đồng này thì trong vòng 14 ngày kể từ ngày 31-3-2022, ông T phải giao đủ tiền chuyển nhượng của diện tích đất 10.553m^2 và các bên đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Nhưng sau khi nhận cọc được 11 ngày, bà D mang tiền cọc đến nhà ông T để trả lại và không đồng ý chuyển nhượng đất.

Ông Trương Minh T yêu cầu bà Nguyễn Thị D và ông Phan Văn T1 trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

- Theo trình bày của bà Nguyễn Thị D trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Con của bà Nguyễn Thị D là ông Phan Văn T1 có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Trương Minh T diện tích đất 10.553m^2, thửa số 113, tờ bản đồ số 1 của bà D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 620733 ngày 30-6-2021. Thỏa thuận này không được sự đồng ý của bà D.

Vào ngày 30/3/2022, ông T1 giao số tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà D và cho biết đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất trên cho ông T nhưng bà D không đồng ý chuyển nhượng. Đến ngày 03/4/2022, bà D mang tiền đến nhà ông T để trả lại nhưng ông T không đồng ý nhận mà yêu cầu bồi thường 100.000.000 đồng tiền cọc nên hai bên phát sinh tranh chấp và bà D quản lý số tiền này cho đến nay.

Bà D đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đang quản lý và bồi thường số tiền là 10.000.000 đồng cho ông T do ông T1 cũng có lỗi trong việc nhận tiền cọc để chuyển nhượng đất của bà D.

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phan Văn T1 trình bày:

Ông T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 10.553m^2, thửa số 113, tờ bản đồ số 1 thuộc quyền sử dụng của bà D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số DC 620733 ngày 30-6-2021. Vào ngày 31-3-2022, hai bên lập Hợp đồng đặt cọc đất ngày 31-3-2022 và ông T1 có ký tên "Dình" tại mục người bán theo yêu cầu của ông T. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng, ký hợp đồng và nhận tiền cọc thì chỉ có ông T1 thực hiện với ông T và bà D không hay biết do ông T1 không bàn bạc với bà D. Sau khi nhận 100.000.000 đồng tiền cọc của ông T, ông T1 giao lại cho bà D thì bà D không đồng ý chuyển nhượng.

Ông Phan Văn T1 cũng đồng ý trả số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận và cùng với bà D bồi thường cho ông T số tiền 10.000.000 đồng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 01-8-2022, Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):

"1. Tuyên bố giao dịch dân sự "Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 31-3-2022" giữa ông Trương Minh T và ông Phan Văn T1 mục đích để chuyển nhượng phần đất có diện tích 10.553m^2, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp SD, xã TH, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 620733 cho bà Nguyễn Thị D ngày 30-6-2021 là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Minh T. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 cùng có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho nguyên đơn ông Trương Minh T số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Trương Minh T có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Nguyễn Thị D và ông Phan Văn T1 phải trả lãi cho ông T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Minh T buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)."

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

- Ngày 12/8//2022, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

+ Bà Nguyễn Thị D đồng ý trả cho ông Trương Minh T số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường cho ông Trương Minh T số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 130.000.000 đồng.

+ Bà D và ông T đã tự thực hiện giao nhận xong 120.000.000 đồng; còn lại số tiền 10.000.000 đồng, bà D trả cho ông T vào ngày 31-12-2022 tại địa điểm do hai bên tự thỏa thuận.

+ Bà D đồng ý chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trương Minh T đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như đã nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thoả thuận của các bên.

[3] Về án phí:

[3.1] Bà Nguyễn Thị D đồng ý chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do bà D là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử cho bà D được miễn nộp khoản tiền này theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[3.2] Ông Trương Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 5 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 và lệ phí Tòa án.

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 01-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Tuyên bố giao dịch dân sự "Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 31-3-2022" giữa ông Trương Minh T và ông Phan Văn T1 mục đích để chuyển nhượng phần đất có diện tích 10.553m^2, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp SD, xã TH, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 620733 cho bà Nguyễn Thị D ngày 30-6-2021 là vô hiệu.

1.2. Bà Nguyễn Thị D đồng ý trả cho ông Trương Minh T số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường cho ông Trương Minh T số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 130.000.000 đồng.

1.3/. Bà Nguyễn Thị D và ông Trương Minh T đã tự thực hiện giao nhận xong 120.000.000 đồng; còn lại số tiền 10.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị D trả cho ông Trương Minh T vào ngày 31-12-2022, tại địa điểm do hai bên tự thỏa thuận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 năm 2015.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D được miễn nộp 6.500.000 đồng.

Ông Trương Minh T không phải chịu, trả lại cho ông Trương Minh T số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004634 ngày 08-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Minh T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004504 ngày 12-8-2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng; ông Trương Minh T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND huyện Long Phú;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự; Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và Thi hành án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương