TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 28/2024/DS-PT Ngày 20-11-2024 V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Hải và ông Nguyễn Quốc Trưởng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Hoà - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý phúc thẩm số 25/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số nhà 71, đường N, tổ 3, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; Có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1949; Địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam; Có mặt.

* *NLQ*, sinh năm 1983; Địa chỉ ĐKTT: Thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Hà Nam; Địa chỉ cư trú: Số nhà 38, phố T, tổ dân phố B, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam; Vắng mặt.

* *NLC*, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số nhà 72, ngõ 144, đường L, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; Có mặt.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị T, bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và diễn biến tại phiên toà sơ thẩm, phúc thẩm nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 23/8/2023, anh cùng bà Trần Thị T và NLQ có thoả thuận và lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (hợp đồng đặt cọc) để

chuyển nhượng diện tích 1000m^2 (của 03 thửa đất số 89, 93, 94) tại tờ bản đồ số 38, địa chỉ tại thôn L, xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam, gồm 440m^2 đất ao (thửa số 89) và 130m^2 đất vườn (thửa số 93) được Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện Lý Nhân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00087 ngày 27 tháng 7 năm 2004, số vào sổ: X886128 và 308m^2 đất ở, 122m^2 đất vườn tại thửa đất số 94.

Giá chuyển nhượng của ba thửa đất trên là 900.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày 23/8/2023 đến hết 17 giờ ngày 22/12/2023. Trong hợp đồng ghi rõ anh H đặt cọc trước số tiền 150.000.000 đồng. Trường hợp bên bán không bán hoặc chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên mua thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp 2 lần số tiền bên mua đặt cọc. Tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 300.000.000 đồng; ngược lại nếu bên mua không mua thì chịu mất số tiền đặt cọc. Sau khi bà T và NLQ hoàn thành xong các giấy tờ đất và hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì anh H sẽ chuyển 750.000.000 đồng còn lại. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và được sự đồng ý của bà T, anh H đã chuyển qua tài khoản ngân hàng từ số tài khoản của anh H số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng vào số tài khoản của NLQ (con gái của bà T) vào lúc 15 giờ 54 phút ngày 23/8/2023.

Ngày 22/12/2023, khi hết thời hạn hợp đồng đặt cọc, anh H liên lạc với bà T về việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà T không giao đất và nói sẽ không bán đất cho anh H nữa nên anh H và bà T đã làm thêm Biên bản đền bù hợp đồng đặt cọc về việc trả lại tiền cọc và tiền đền bù thiệt hại theo hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 23/08/2023 (được lập ngày 22/12/2023) với nội dung được các bên thoả thuận: Bà T phải trả lại anh H số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng như theo hợp đồng đặt cọc và đến ngày 15/3/2024 trả số tiền còn lại 50.000.000 đồng tiền đền bù hợp đồng. Tuy nhiên từ đó đến nay bà T và NLQ chưa trả một khoản tiền nào cho anh H nên anh H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị T trả lại cho anh 150.000.000 đồng tiền đặt cọc nhà đất, 50.000.000 đồng tiền đền bù thiệt hại hợp đồng đặt cọc và yêu cầu NLQ (con gái bà T) phải liên đới trả số tiền trên. Ngoài ra anh H không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là bà Trần Thị T trình bày: Bà xác nhận lời trình bày của anh H về việc các bên có thoả thuận lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng diện tích 1000m^2 (gồm 03 thửa đất số 89, 93, 94) tại tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã N, huyện L và biên bản đền bù hợp đồng đặt cọc về việc trả lại tiền đặt cọc và tiền bồi thường hợp đồng đặt cọc cho anh H nhưng bà cho rằng thực tế mình không nhận được tiền cọc 150.000.000 đồng của anh H. Việc NLQ có nhận được tiền cọc chuyển nhượng của anh H không thì bà không biết. Bà xác nhận chữ ký trong cả hai văn bản trên đều là của mình nên bà sẽ có trách nhiệm trả 200.000.000 đồng cho anh H nhưng hiện bà không có khả năng nên khi nào có tiền thì sẽ trả cho anh H.

NLQ tại bản tự khai trình bày: NLQ xác nhận NLQ có cùng bà T và anh H làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/8/2023 với nội dung anh H sẽ mua 03 thửa đất số 89, 93, 94 tại bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã N, huyện L. Cùng ngày anh H đã đưa trước cho bà T số tiền đăt cọc là 150.000.000 đồng. Được sự đồng ý của mẹ đẻ NLQ là bà Trần Thị T nên NLQ đã trực tiếp nhận toàn bộ số tiền đặt cọc của anh H qua hình thức chuyển tiền qua tài khoản ngân hàng số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng. Đối với biên bản đền bù hợp đồng đặt cọc được lập ngày 22/12/2023, NLQ không có ý kiến gì. Nay anh H yêu cầu bà T trả lại cho anh H 150.000.000 đồng tiền đặt cọc, 50.000.000 đồng tiền đền bù hợp đồng đặt cọc và yêu cầu NLQ phải liên đới với số tiền trên. NLQ đồng ý liên đới với bà T trả dần số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng cho anh H. Đối với số tiền đền bù hợp đồng đặt cọc là 50.000.000 đồng, NLQ không liên quan và không đồng ý liên đới với bà T trả số tiền này.

NLC trình bày: NLC xác nhận ngày 23/8/2023, anh H cùng bà T và NLQ đã thoả thuận lập một hợp đồng đặt cọc với nội dung như anh H trình bày là đúng. Khi hết thời hạn của hợp đồng đặt cọc, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T nói là sẽ không bán đất nữa nên anh H và bà T đã lập một biên bản đền bù hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2023 thoả thuận đến ngày 22/01/2024 bà T phải trả anh H số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và đến ngày 15/3/2024 trả số tiền còn lại 50.000.000 đồng tiền đền bù hợp đồng đặt cọc. Nay anh H khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại anh H 150.000.000 đồng tiền đặt cọc nhà đất, 50.000.000 đồng tiền đền bù hợp đồng đặt cọc và yêu cầu NLQ phải liên đới với số tiền trên là đúng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam quyết định: Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117,119, 274, 275, 278, 280, khoản 1 Điều 288, Điều 328, Điều 351, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H.

2. Buộc bà Trần Thị T và NLQ phải liên đới trả số tiền đặt cọc và tiền đền bù hợp đồng đặt cọc cho anh Nguyễn Văn H là 200.000.000 *(Hai trăm triệu)* đồng. Chia phần: Bà Trần Thị T phải trả cho anh Nguyễn Văn H 50.000.000 *(Năm mươi triệu)* đồng và NLQ phải trả cho anh Nguyễn Văn H 150.000.000 *(Một trăm năm mươi triệu)* đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, biện pháp bảo đảm thi hành án và quyền kháng cáo.

Trong thời hạn luật định, ngày 09/9/2024 bà Trần Thị T có đơn kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét để bà có trách nhiệm trả dần anh H số tiền 150.000.000 đồng tiền đặt cọc, không chịu trách nhiệm đối với số tiền 50.000.000 đồng lãi và không phải trả tiền án phí.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Trần Thị T giữ nguyên kháng cáo như trên. Nguyên đơn trình bày quan điểm đồng tình với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không tự thoả thuận giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam trình bày quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký toà án đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam. Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị T được miễn do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam là đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T trong thời hạn và đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố Tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Phiên toà vắng mặt NLQ nhưng đã có lời trình bày trong hồ sơ. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan điểm của đương sự, đại diện Viện kiểm sát, Tòa án tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

Tại phiên toà bà T thừa nhận việc cùng NLQ giao kết hợp đồng đặt cọc và biên bản đền bù hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Văn H (có sự tham gia của NLC) nhưng cho rằng do bà đã già nên không hiểu hết được các giao dịch, hiện nay bà không có tiền nên sẽ trả dần cho anh H và con gái bà là NLQ cũng phải liên đới để trả nợ cùng bà. Đối với số tiền 50.000.000 đồng bà cho rằng đó là khoản lãi nặng nên không trả khoản tiền này và đề nghị không phải chịu án phí. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

Cấp phúc thẩm thấy: Căn cứ tài liệu hồ sơ, diễn biến tại phiên toà sơ thẩm, phúc thẩm đều thể hiện việc các bên tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc cũng như biên bản đền bù hợp đồng đặt cọc là có thật, từ sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1000m^2 (trong đó: gồm 03 thửa đất số 89, 93, 94) tại tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Do các giao dịch trên là hợp pháp nên các bên phải thực hiện theo thoả thuận của hợp đồng và quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Văn H đã thực hiện việc đặt cọc theo đúng thoả thuận của hợp đồng, tuy nhiên đến thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng nhưng bà T và NLQ không thực hiện (do bà T không muốn chuyển nhượng đất) cũng không đề nghị anh H gia hạn thực hiện hợp đồng hoặc có thoả thuận khác, không trả lại tiền đặt cọc cho anh H. Như vậy bà T và NLQ có lỗi vi phạm hợp đồng nên phải trả lại số tiền anh H đã nộp cọc và bồi thường do vi phạm theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc và biên bản đền bù hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H tiếp tục đề nghị bà T và NLQ (liên đới) trả lại cho anh số tiền 150.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ngoài lời trình bày nêu trên không xuất trình được tài liệu chứng cứ để chứng minh các nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Trần Thị T là người cao tuổi và có đề nghị nên miễn án phí cho bà T theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117, 119, 274, 275, 278, 280, khoản 1 Điều 288, Điều 328, Điều 351, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H.

2. Buộc bà Trần Thị T và NLQ phải liên đới trả số tiền đặt cọc và tiền đền bù hợp đồng đặt cọc cho anh Nguyễn Văn H là 200.000.000 *(Hai trăm triệu)* đồng. Chia phần: Bà Trần Thị T phải trả cho anh Nguyễn Văn H 50.000.000 *(Năm*

mươi triệu) đồng và NLQ phải trả cho anh Nguyễn Văn H 150.000.000 *(Một trăm năm mươi triệu)* đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn Văn H đã nộp 5.000.000đ (năm triệu) đồng theo Biên lai số 0000839 ngày 15/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Hà Nam.

Bà Trần Thị T và NLQ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng. Do bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. NLQ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Trần Thị T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người 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 năm 2015.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Hùng

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- Viện KSND tỉnh Hà Nam;
- TAND huyện Lý Nhân;
- VKSND huyện L;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS huyện L;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, HCTP.