

Bản án số: 57/2024/DS-PT
Ngày: 05.02.2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- **Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 435/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 537/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đặng Văn D, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện T, Vĩnh Long. Địa chỉ liên hệ: 11, Nguyễn Cư T1, P. A, quận N, TP ..

Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2023 (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- **Người làm chứng:**

1. Ông Lê Thành T2, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Dương Văn D1, sinh năm 1965. Địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Văn D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông D trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 12/4/2023, ông và ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.500m² (gồm đất vườn và đất ruộng), hai bên có làm Hợp đồng mua bán, đối với sổ thừa đất chuyển nhượng thì không xác định được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ thế chấp ngân hàng, ông Đ yêu cầu ông đưa trước 400.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và xóa thế chấp để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định, hai bên đã đến ngân hàng làm thủ tục tắt toán và xóa thế chấp xong. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc thì cán bộ địa chính cho rằng đất của ông Đ có nhiều thừa nên không thể hợp thửa được, từ đó ông Đ không thể tiến hành giao đủ theo diện tích thỏa thuận. Ông Đ đã trả cọc 400.000.000 đồng cho ông xong chứng tỏ ông Đ đã có lỗi, nên căn cứ theo thỏa thuận đặt cọc thì ông Đ có nghĩa vụ bồi thường cho ông 800.000.000 đồng và hủy Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2023.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Đ có ý kiến như sau: Ông thống nhất có thỏa thuận bán đất cho ông D. Tuy nhiên, ông không có lỗi trong việc mua bán này, thủ tục giấy tờ sang tên ông giao cho ông D làm, ông không biết thủ tục như thế nào, ông vẫn đồng ý giao đủ diện tích theo thỏa thuận ban đầu. Từ khi thỏa thuận mua bán đến ngày đo đạc là 08 ngày nhưng do địa chính cho rằng không thể hợp thửa, ông D đòi ông phải trả tiền cọc, ông cũng đồng ý trả lại cho ông D 400.000.000 đồng, nay ông không đồng ý trả tiền phạt cọc theo yêu cầu của ông D.

* Người làm chứng:

- Ông Lê Thành T2 trình bày: Vào ngày 12/4/2023, ông thỏa thuận mua bán đất với ông Đặng Văn D, hai bên thỏa thuận diện tích 2.500m² đất vườn, ông giao cho ông D 100.000.000 đồng tiền cọc, đến khi đo đạc thì ông mới biết chủ đất là ông Phạm Văn Đ, ông D chỉ là môi giới hưởng chênh lệch mỗi mét vuông là 200.000 đồng. Sau khi ông D xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ thì ông D cho ông biết diện tích đất vườn của ông Đ đứng tên không đủ 2.500m², ông có nói với ông D là ông sẽ chờ làm thủ tục nhưng D nói không được và kêu ông đi kiện. Mặc dù ông Đ đã trả cọc cho ông D xong nhưng ông D cố tình kéo dài thời gian không trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông nên ông khởi kiện và Trung tâm hòa giải đối thoại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai hòa giải thành, ông D trả cọc cho ông 100.000.000 đồng và 60.000.000 đồng phạt cọc do ông D vi phạm thỏa thuận. Theo ông được biết thì để có tiền trả cho ông D thì ông Đ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 (ở Ô) để vay tiền, ngày ông D1 giao tiền cho ông Đ có ông chứng kiến, theo ông nhận thấy thì phía ông Đ đã cố gắng xoay tiền trong thời hạn thỏa thuận với ông D để trả hết 400.000.000 đồng tiền cọc cho ông D.

- Ông Dương Văn D1 khai: Ông nghe ông Đ kể là ông Đ cần tiền trả tiền cọc cho ông D nên gặp ông để vay số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 08/5/2023, để bảo đảm cho số tiền vay thì ông yêu cầu ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, trong thời gian 05 tháng thì ông Đ trả tiền thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng, chứ ông Đ không có chuyển nhượng đất cho ông.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn D.
2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 06 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông Đ phạt cọc cho ông 800.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn không thống nhất yêu cầu của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận đặt cọc để bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 400.000.000 đồng, việc thỏa thuận cọc không xác định rõ số thửa đất, sau khi giải chấp ở ngân hàng về thì bị đơn giao giấy đất cho nguyên đơn đi làm thủ tục nhưng các bộ địa chính xã xác định không hợp thửa được nên việc chuyển nhượng không thực hiện được không do lỗi của bị đơn nên bị đơn trả cọc, không phải phạt cọc bị đơn là đúng nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

[1.1] Ngày 12/4/2023, nguyên đơn và bị đơn có lập “Hợp đồng mua bán đất” bên bán là bị đơn ông Đ, bên mua là nguyên đơn ông D. Theo nội dung thỏa thuận, hai bên không xác định vị trí và thửa đất cụ thể mà chỉ xác định diện tích đất là 2.500m² (gồm đất vườn và đất ruộng), tại Điều 3 về Trách nhiệm của mỗi bên “*Bên A (là bị đơn) tiến hành đo đạc giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho bên B (nguyên đơn) được trọn quyền sở hữu vĩnh viễn phần đất này...*”, “*Bên B chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên...*” và thỏa thuận nội dung phạt cọc tại Điều 4 “*Bên A: nếu làm sai, không đúng như hợp đồng này thì sẽ bồi thường gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc. Số tiền 800.000.000đ (tám trăm*

triệu đồng). Xét thấy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất không xác định rõ ràng thửa nào, khi tiến hành thủ tục đo đạc cấp giấy thì không hợp thửa được, điều này chính nguyên đơn trình bày trong yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa, do đó, phía bị đơn không có lỗi.

[1.2] Phía nguyên đơn cho rằng: Bị đơn đã đem chuyển nhượng thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn cho người khác. Thấy rằng, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận số thửa đất chuyển nhượng trong khi bị đơn có hai thửa đất nên không có cơ sở xác định bị đơn chuyển nhượng cho ông Dương Văn D1 cùng thửa chuyển nhượng cho nguyên đơn. Hơn nữa, tại phiên tòa, ông D1 cũng xác định giữa ông và ông Đ thỏa thuận vay tiền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để bảo đảm cho việc vay nợ, có hợp đồng vay thỏa thuận giữa các bên, phù hợp lời khai của người làm chứng ông Lê Thành T2, ông Dương Văn D1 là phía bị đơn chỉ vay tiền, hiện bị đơn đã trả tiền cho ông, ông cũng đã trả giấy đất cho bị đơn xong nên xác định phía bị đơn không có chuyển nhượng đất cho ông D1 nên bị đơn không có lỗi. Do bị đơn không có lỗi nên không có cơ sở phạt cọc đối với bị đơn. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[3] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[3.1] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005325 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

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 thực hiện theo 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh