

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 169A/2019/DS-PT
Ngày: 14 - 11 - 2019
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú
Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông
Ông Nguyễn Đình Tiến

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Ngọc Thắm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:* Ông Trần Vũ Tính - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2019/QĐ-PT, ngày 07 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tr, sinh năm: 1971; địa chỉ: Ấp 1A, xã T, huyện A, tỉnh Hậu Giang

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Th, sinh năm: 1954; địa chỉ: Ấp X, thị trấn M, huyện A, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Th: Ông Nguyễn Thành V; địa chỉ: 27, đường C, khu vực 1, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2019).

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

- Bà Lê Thị X; địa chỉ: Ấp X, thị trấn M, huyện A, tỉnh Hậu Giang

- Anh Đặng Minh Ph; địa chỉ: Ấp 1A, xã T, huyện A, tỉnh Hậu Giang
- Anh Nguyễn H; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện P, tỉnh Hậu Giang
- Anh Nguyễn Hoàng K; địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện A, tỉnh Hậu Giang

Do có kháng cáo của bị đơn: Ông Nguyễn Ph Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Tr trình bày: Vào ngày 30/01/2019, ông Nguyễn Th có thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Tr phần đất có diện tích 5.207m² với giá 570.000 đồng/m², đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H462814 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ cấp cho ông Nguyễn Th ngày 27/01/1996. Phần đất tọa lạc tại ấp 1A, xã T, huyện A, tỉnh Hậu Giang. Ông Th có photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr xem, trên giấy thể hiện đất đã xóa thế chấp ngày 06/3/2014. Ông Th cam kết đất không có tranh chấp hay kê biên tài sản nên ông Tr đồng ý mua và đã đặt cọc cho ông Th 300.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/01/2019, ông Th đã nhận đủ tiền đặt cọc có sự chứng kiến của anh Nguyễn H, anh Đặng Minh Ph và anh Nguyễn Hoàng K. Hai bên thỏa thuận ngày 13/02/2019 (là ngày 09 Tết âm lịch năm 2019) sẽ tiến hành đo đạc và thực hiện việc chuyển nhượng theo qui định pháp luật. Ngoài ra hai bên cũng thỏa thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì ông Tr sẽ giao cho ông Th số tiền đợt 02 là 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được giao cho ông Th khi ông Tr nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 13/02/2019 thì ông Th không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với lý do vợ con ông Th không đồng ý và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Do đó, ông Nguyễn Tr khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Th trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Th trình bày: Ông có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất cho ông Tr như ông Tr trình bày. Tuy nhiên, ông Th không nhận tiền đặt cọc mà chỉ nhận tiền trả trước là 200.000.000 đồng từ tay ông Nguyễn Hoàng K, không có nhận 300.000.000 đồng như ông Tr trình bày. Ông Th cũng xác nhận số tiền 100.000.000 đồng là tiền cho người làm dịch vụ mua bán đất nhưng ông K giao số tiền này cho ai và chia như thế nào thì ông không biết. Ông Th vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông Tr phần đất nhưng do đây là tài sản chung của vợ chồng mà vợ ông là bà X không đồng ý chuyển nhượng, hơn nữa Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên ông không chuyển nhượng cho ông Tr được. Ông Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị X trình bày: Phần đất ông Th định chuyển nhượng cho ông Tr là tài sản chung của vợ chồng bà. Ngày 31/01/2019, ông Th có thông báo cho bà biết việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Tr nhưng bà không đồng ý chuyển nhượng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng. Bà X yêu cầu vắng mặt trong các buổi hòa giải và các phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Hoàng K trình bày: Phần đất ông Tr và ông Th thỏa thuận chuyển nhượng với nhau là do Tr nhận chuyển nhượng, không phải anh. Do ông Tr là thầy của anh nên anh đi cùng và chứng kiến giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Th với ông Tr. Buổi sáng ngày 30/01/2019, anh và ông Tr giao cho ông Th 100.000.000 đồng, buổi chiều cùng ngày giao thêm 200.000.000 đồng. Ban đầu chỉ thỏa thuận đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng do ông Th nói con bệnh nên yêu cầu đưa thêm 100.000.000 đồng và có phụ ghi trong hợp đồng là giao 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 13/02/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh không nhận bất cứ số tiền nào của ông Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đặng Minh Ph trình bày: Anh và anh Th thỏa thuận với ông Th là các anh chuyển nhượng đất giúp ông Th với giá 550.000 đồng/m², nếu anh và anh Th bán được giá cao hơn thì phần chênh lệch anh và anh Th được hưởng. Kết quả anh đã giúp ông Th chuyển nhượng đất cho ông Tr với giá 570.000.000 đồng/m², chênh lệch 20.0000 đồng/m² nên anh và anh Th được hưởng số tiền này. Anh và anh Th đã nhận 100.000.000 đồng tiền chênh lệch giá đất từ tay ông Th. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Tr với ông Th có sự chứng kiến của anh và anh Th. Ông Tr có đặt cọc cho ông Th 300.000.000 đồng trước mặt anh và anh Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn H trình bày: Anh thống nhất phần trình bày của anh Ph. Ông Th là người đưa cho anh 100.000.000 đồng tiền chênh lệch giá đất, vài ngày sau ông Th còn yêu cầu anh viết biên nhận. Sau khi nhận tiền anh chia cho anh Ph 50.000.000 đồng, phần còn lại của anh.

Tại Bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST, ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tr buộc ông Nguyễn Th phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tr số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định.

Ngày 03/7/2019, ông Nguyễn Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tr, ông đồng ý trả lại cho ông Tr số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng bị đơn chỉ nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng còn 100.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất nên chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng (trong đó có 200.000.000 đồng là tiền phạt cọc). Nguyên đơn không đồng ý ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Nguyên đơn tự nguyện giảm 20.000.000 đồng tiền phạt cọc cho bị đơn, yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 580.000.000 đồng (trong đó có 300.000.000 đồng tiền cọc và 280.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chỉ yêu cầu phạt cọc bị đơn là 280.000.000 đồng và xem xét cho ông Th không phải chịu án phí vì ông Th trên 60 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Tr khởi kiện ông Nguyễn Th yêu cầu ông Th phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Ông Th cư trú trên địa bàn huyện A nên Tòa án nhân dân huyện A thụ lý giải quyết với quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền được qui định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/7/2019, ông Nguyễn Th có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị X vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà có yêu cầu được vắng mặt trong các buổi hòa giải, các phiên tòa xét xử; ông Đặng Minh Ph được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Th:

[4.1] Ông Th kháng cáo cho rằng số tiền 300.000.000 đồng ông nhận là tiền trả trước không phải là tiền đặt cọc. Đồng thời hợp đồng ngày 30/01/2019 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là hợp đồng đặt cọc vì nội dung của hợp đồng thể hiện giá trị thanh toán của hợp đồng được chia thành 03 đợt là diễn biến của hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc 200.000.000 đồng vì cho rằng chỉ nhận 200.000.000 đồng tiền cọc còn 100.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời trình bày của ông Th và người đại diện theo ủy quyền của ông Th là không có cơ sở, bởi vì căn cứ qui định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì *“Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”*. Ông Tr đã giao cho ông Th 300.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 30/01/2019 (có ông Ph, ông Th, ông K chứng kiến) để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Th. Bên cạnh đó khi ký kết hợp đồng thì tên của hợp đồng, nội dung của hợp đồng cũng thể hiện rõ là hợp đồng đặt cọc, trong các điều khoản của hợp đồng có qui định về phạt cọc khi một bên không thực hiện hợp đồng. Còn từ 100.000.000 đồng ghi 300.000.000 đồng là do ông Tr ghi thêm theo yêu cầu của ông Th. Ông Th là người biết chữ, minh mẫn, ông biết rõ là ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng lập ngày 30/01/2019 do nguyên đơn và bị đơn ký kết là hợp đồng đặt cọc và số tiền 300.000.000 đồng mà ông Th nhận từ ông Tr là tiền đặt cọc.

[4.2] Ông Th cho rằng hợp đồng lập ngày 30/01/2019 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng này vô hiệu do phần đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng khi ông chuyển nhượng cho ông Tr không có sự đồng ý của

vợ ông - bà X và đất đang thế chấp tại ngân hàng. Lập luận này của ông Th là không phù hợp, vì hợp đồng giữa ông với ông Tr lập là hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng nên không xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét hợp đồng đặt cọc giữa ông Th với ông Tr về trách nhiệm của các bên theo hợp đồng đặt cọc đối với giao dịch tiếp theo và xem xét lỗi của ai dẫn đến việc không thực hiện các giao dịch tiếp theo là đúng qui định của pháp luật.

[4.3] Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019, ông Th khẳng định ông là chủ của thửa đất số 1072, tại phiên tòa sơ thẩm và trong đơn kháng cáo ông lại khẳng định phần đất là tài sản chung của vợ chồng và tài sản này đang thế chấp cho ngân hàng. Khi giao dịch với ông Tr, ông Th biết rõ phần đất là tài sản chung của vợ chồng, việc ông giao dịch với ông Tr chưa được sự đồng ý của bà X và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho ngân hàng nhưng ông không cho ông Tr biết mà vẫn hứa hẹn chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của ông Tr. Điều này cho thấy ông Th có sự gian dối khi giao dịch với ông Tr. Như vậy, lỗi dẫn đến việc không thực hiện các giao dịch tiếp theo thuộc về ông Th. Căn cứ qui định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 ông Th phải trả lại cho ông Tr số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc là 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tr tự nguyện giảm 20.000.000 đồng tiền phạt cọc và chỉ yêu cầu phạt cọc ông Th là 280.000.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông Tr, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho ông Th nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.4] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tr là có căn cứ pháp luật nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Th. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Nguyễn Th trên 60 tuổi nên được miễn án phí được qui định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là chưa chính xác, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Nguyễn Th trên 60 tuổi nên được miễn án phí được qui định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ

khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 328, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Th.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tr về việc chỉ yêu cầu phạt cọc là 280.000.000 đồng (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*).

- Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tr.

[2] Buộc ông Nguyễn Th trả cho ông Nguyễn Tr số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 280.000.000 đồng (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Nguyễn Tr có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Th chậm trả số tiền trên thì hàng tháng ông Th còn phải trả cho ông Tr số tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Tr được nhận lại 22.500.000 đồng (*Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018738 ngày 06/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ông Th được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021668 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang.

“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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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, ngày 14/11/2019.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang
- TAND H. A
- Chi cục THADS H. A
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đình Tiến

Hồ Văn Luông

Nguyễn Hồ Tâm Tú

