TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 206/2022/DS-PT
Ngày: 26.8.2022
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: Ông Trần Tuấn Quốc
Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:
Bà Đỗ Thị Hồng Nhi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 và 26 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Anh Khưu Anh H, sinh năm 1991; trú tại: L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2020), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1955. Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận O , thành phố Cần Thơ, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Huỳnh Chí T - Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 01/7/2018 tại nhà số 716/5 khu vực Tân Xuân, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0306/QSDĐ ngày 10/8/2004, tờ bản đồ C5 thửa 1638 là 150m^2 đất thổ cư nông thôn ONT; thửa đất số 1638 đất vườn là 544m^2, tổng diện tích đất là 694m^2, đất tọa lạc tại ấp Tân Long, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Trong hợp đồng chuyển nhượng bà T cam kết bán cho nguyên đơn với tích là 735m^2 (không bao gồm phần diện tích

184m^2 đất thuộc hành làng an toàn giao thông) giá tiền thanh toán là 560.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc 20.000.000 đồng. Số tiền còn lại 540.000.000 đồng sau khi làm xong thủ tục sang tên sẽ thanh toán đủ. Phát sinh tranh chấp là do sau khi bà T làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thửa 1965 là 150m^2 đất ONT, thửa đất 1638 tờ bản đồ số 05 ấp Tân Long B, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ diện tích là 575m^2 CLN trong thửa này có 359m^2 CLN thuộc hàng lang lộ giới (575m^2 - 359m^2 = 216m^2). Như vậy theo thỏa thuận đặt cọc thì đối với đất thổ cư thì đủ 150m^2 ONT, đất vườn CLN bị thiếu do vi phạm lộ giới chỉ còn lại 328m^2 (544m^2 - 216m^2 = 328m^2) như vậy diện tích đất vườn bị thiếu 216m^2 sau khi đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên nguyên đơn không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T trả cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng (trong đó tiền vi phạm đặt cọc 03 lần 60.000.000 đồng và 20.000.000 đồng bị đơn nhận tiền cọc của nguyên đơn).

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà T có ý kiến như sau: Bà có đứng tên phần đất tại thửa 1638 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0306, cấp ngày 10/8/2004. Đất tọa lạc tại xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Vào ngày 01/7/2018 chồng bà bị bệnh ung thư cần tiền để điều trị bệnh nên bà có kêu ông Trương Văn Đ chuyển nhượng phần đất trên số tiền là 540.000.000 đồng có làm hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn ông Đ giao tiền cọc 20.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 03 tháng nếu bà không thực hiện hợp đồng thì bồi thường gấp 3 lần, còn nếu ông Đ không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì mất cọc. Trong thời gian 03 tháng bà yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển sang tên đất và giao tiền cho bà để có tiền lo cho chồng, nhưng ông Đ trả lời không tiếp tục thực hiện hợp đồng do đất bị mất do hành lang lộ giới. Bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn ông Đ trả tiền đặt cọc, vì ông Đ là người không tiếp tục thực hiện hợp đồng trước nên phần tiền đặt cọc coi như mất cọc. Đối với việc hai bên thỏa thuận hạ giá chuyển nhượng là không có. Bà có điện thoại yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng thì nguyên đơn nói không mua cho rằng đất nằm gần dốc cầu nên không mua. Bà nói nếu nguyên đơn không mua thì bà sẽ bán cho người khác vì cho rằng nguyên đơn sai hợp đồng, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Đ. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải trả cho ông Trương Văn Đ số tiền 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng).*

2. Bác yêu cầu của ông Trương Văn Đ đòi bà Nguyễn Thị Kim T phải bồi thường tiền vi phạm đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng *(Sáu mươi triệu đồng).*

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 16/5/2022, bị đơn bà T kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*****Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu quan điểm: Việc thiếu đất sau khi thỏa thuận là do khách quan, bị không muốn, đáng lẽ ra nguyên đơn và bị đơn cùng nhau thỏa thuận, nguyên đơn không chứng minh mình có thiện chí nhận chuyển nhượng, thỏa thuận lại giá nên coi như nguyên đơn lỗi phải chịu mất cọc. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: câc đương sự thỏa thuận việc đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng theo giấy chứng nhận bị đơn được cấp tại thửa 1638, tuy nhiên, sau khi thảo thuận việc cọc thì bị đơn đi làm thủ tục cấp giấy lại thì diện tích đất bị giảm do vướng vào hành lang an toàn giao thông, là do khách quan, nên có cơ sở buộc bị đơn trả cọc cho nguyên đơn là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

[1.1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, có cơ sở xác định: vào ngày 01/7/2018 giữa nguyên đơn ông Đ và bị đơn bà T có có thỏa thuận chuyển nhượng đất, các bên có lập văn bản thỏa thuận cọc số tiền nhận chuyển nhượng là 20.000.000 đồng để đảm bảo nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn với diện tích 694m^2 tại thửa 1638, đất ONT 150m^2 đất vườn 544m^2, không bao gồm đất 184m^2 thuộc hành lang an toàn giao thông. Đất tọa lạc tại ấp Tân Long, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Nay hợp đồng không thực hiện được do diện tích đất bị giảm, xét thấy, sau khi thỏa thuận cọc, phía bị đơn đi làm thủ tục cấp giấy mới thì diện tích đất bị thiếu 359m^2 so với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đây là lỗi khách quan, bị đơn cũng không biết được diện tích bị giảm, nguyên đơn cũng không có lỗi, do ban đầu thỏa thuận diện tích nhiều hơn, nhưng đáng lẽ ra bị đơn và nguyên đơn phải gặp thỏa thuận lại với nhau về diện tích bị giảm nhưng các bên đã không thực hiện. Mặt khác, hiện nay phần đất này bị đơn cũng đã chuyển nhượng cho người khác nên phải trả cọc cho nguyên đơn là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[1.2] Về tiền phạt cọc, nguyên đơn bị bác yêu cầu nhưng không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Như trên đã nhận định nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở. Cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền cọc là có cơ sở nên giữ nguyên bản án.

[3] Về án phí:

[3.1] Sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí trên số tiên trả cho nguyên đơn, nhưng do người cao tuổi nên được miễn. Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận.

[3.2] Phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu, nhưng do người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: -Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Điều 116, 119, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự;

-Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Đ. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ số tiền 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong.

2. Về án phí:

2.1 Dân sự sơ thẩm:

-Miễn cho bị đơn.

-Nguyên đơn phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 theo các biên lai thu số 010795 ngày 03/02/2020 và số 0003263 ngày 16/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quân Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 1.000.000 đồng.

2.2 Dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn, không có thu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án nhân dân quận Ô Môn;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh