

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 27/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 03 -2024

“ V/v tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Lực

Ông Huỳnh Đức Dương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2024/TLPT- DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 03 năm 2024, Thông báo số 36/TB-TA về việc dời ngày xét xử, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thanh P: ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1974, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1985, có mặt.

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1978 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số A, V, phường A, quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- **Người kháng cáo:** Bà Huỳnh Thị M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/03/2023, và bản tự khai ngày 06/06/2023, biên bản hòa giải cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày và có yêu cầu như sau:

Vào ngày 20/7/2022 ông có thỏa thuận với bà Huỳnh Thị M để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 385m², thuộc thửa 2027, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá thỏa thuận bằng 1.350.000.000 đồng, đất do ông Nguyễn Thanh T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi thống nhất, ông đặt cọc trước cho bà Huỳnh Thị M số tiền bằng 150.000.000 đồng, và hẹn đến ngày 20/9/2022 ký xong hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu Nhà nước quy định sẽ trả đủ số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng, nhưng sau đó ông có đến thực địa thửa đất xác định ranh giới với các chủ đất tứ cận thì mới phát hiện có một cạnh hướng Bắc giáp thửa đất số 1988 của đất bà Nguyễn Thị Đ chưa thống nhất ranh và có tranh chấp, từ đó hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Ông có yêu cầu bà Huỳnh Thị M trả lại số tiền đặt cọc, nhưng bà M không trả. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2022 giữa ông với bà Huỳnh Thị M và buộc bà Huỳnh Thị M trả số tiền đặt cọc lại cho ông là 150.000.000 đồng và trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 1,66% tính từ ngày 20/7/2022 đến ngày 20/9/2023 bằng 34.986.000 đồng (150.000.000đ x 1,66% x 14 tháng). Tổng cộng vốn và lãi: 184.986.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị M trình bày và có yêu cầu như sau:

Bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 2027, diện tích 385m², tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh của ông Nguyễn Thanh T1 đứng tên (ông do ông Huỳnh Phước Đ1 chuyển nhượng cho bà) với giá thỏa thuận bằng 1.300.000.000 đồng, bên chuyển nhượng bao phí trước bạ. Đến ngày 20/7/2022, bà thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh P cũng vậy với giá bằng 1.350.000.000 đồng, bà có giao kèo thời gian 02 tháng không sang tên chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền cọc nói trên. Bà có yêu cầu bên chuyển nhượng là ông Trần Phước Đ2 trả tiền cọc lại nhưng họ nói quá 02 tháng không sang tên là sẽ mất tiền cọc. Nay đã hơn 02 tháng ông P không đi sang tên nên bà không đồng ý trả tiền cọc lại cho ông Nguyễn Thanh P, cũng không đồng ý chịu lãi theo yêu cầu của ông P.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T1 trình bày và có yêu cầu như sau:

Ông có thửa đất số 2027, diện tích 385m², tờ bản đồ số 30, loại đất CLN, đất tọa lạc ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông đứng tên quyền sử dụng đất, thửa đất này ông không có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh P và cũng không có nhận tiền cọc gì của ông P. Nay giữa ông Nguyễn Thanh P và bà Huỳnh Thị M có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thì ông biết và không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 225, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 275, Điều 328 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh P.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2022 giữa ông Nguyễn Thanh P với bà Huỳnh Thị M.

Buộc bà Huỳnh Thị M trả cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 167.430.000đồng (Trong đó: Tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền lãi là 17.430.000đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2023, bà Huỳnh Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, không buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và lãi phát sinh tổng cộng là 167.430.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T không rút đơn khởi kiện; bị đơn bà Huỳnh Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm không có gởi cho Tòa án ý kiến nào khác so với ý kiến ở cấp sơ thẩm có trong hồ sơ vụ án.

Qua phân tích giải thích quy định của pháp luật, lỗi của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc, tài sản thỏa thuận chuyển nhượng đang có sự tranh chấp với người giáp ranh, chủ đứng tên quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh T1 không thừa nhận việc chuyển nhượng, không nhận tiền cọc cũng như không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng ...v...v...các đương sự hiểu và tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận thể hiện như sau:

Bà Huỳnh Thị M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 158.715.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phần lãi phát sinh là 8.715.000 đồng (tính đến ngày 26/03/2024)). Về án phí dân sự các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn: Qua các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy các đương sự đã nhìn nhận được lỗi của mình và thoả thuận được với nhau về số tiền bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh P là 158.715.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phần lãi phát sinh là 8.715.000 đồng (tính đến ngày 26/03/2024)). Từ đó đề xuất Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên đơn yêu cầu kháng cáo. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn là còn trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T1 vắng mặt, tuy nhiên xét thấy việc xét xử phúc thẩm hôm nay không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1 nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là đúng quy định.

[3] Xét nội dung vụ án, kháng cáo của bị đơn và nội dung thoả thuận tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung thoả thuận của đại diện nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T với bị đơn là bà Huỳnh Thị M cụ thể như sau:

Bà Huỳnh Thị M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 158.715.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phần lãi phát sinh là 8.715.000 đồng (tính đến ngày 26/03/2024)). Về án phí dân sự các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự nêu trên là tự nguyện, không bị ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện thoả thuận nêu trên.

[4] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự, là có căn cứ chấp nhận.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do tại phiên tòa các đương sự đã thoả thuận được với nhau, số tiền bà Huỳnh Thị M phải trả cho ông Nguyễn Thanh P ít hơn so với quyết định ở cấp sơ thẩm, nên cần phải tính lại mức án phí bà M phải chịu: $158.715.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.935.750 \text{ đồng}$.

[7] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Theo khoản 5 Điều 29 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, trường hợp đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên toà phúc thẩm thì người kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm nên buộc bà Huỳnh Thị Mới phải chịu số tiền 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0013972 ngày 12/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Công nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa ông Huỳnh Văn T (đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thanh P) với bà Huỳnh Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa ông Huỳnh Văn T (đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thanh P) với bà Huỳnh Thị M. Cụ thể các nội dung thoả thuận thống nhất như sau:

Bà Huỳnh Thị M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 158.715.000 đồng (một trăm năm mươi tám triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng). Trong đó:

+ Tiền đặt cọc là: 150.000.000 đồng

+ Lãi phát sinh là: 8.715.000 đồng (tính đến ngày 26/03/2024)).

Kể từ khi 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 lãi chịu một khoản lãi của số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bà Huỳnh Thị Mới phải chịu số tiền 7.935.750 đồng (Bảy triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng), nộp tại cơ quan thi hành án dân sự;

Ông Nguyễn Thanh P được miễn nộp tạm ứng án phí khi khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xử lý án phí đối với ông P.

3. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Buộc bà Huỳnh Thị Mới phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0013972 ngày 12/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Càng Long;
- Chi cục THADS huyện Càng Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Kim Châu