

Bản án số: 98/2024/DS-PT

Ngày: 28 - 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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập;
Ông Dương Hùng Quang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Phương Linh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 457/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc: *“tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 261/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị B; sinh năm: 1948; nơi cư trú: Ấp Tân An, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau *(Có mặt)*.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Kim Xuyên, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà Nước tỉnh Cà Mau *(Có mặt)*.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G; sinh năm: 1960; nơi cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C. *(Có mặt)*.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Minh Q là luật sư của Văn phòng Luật sư Đặng Minh Hải, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau, ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau *(Có mặt)*.

Do có kháng cáo của: Bà Trần Thị B - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/5/2023 và lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Ngày 10/3/1999, bà có đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông Nguyễn Văn G phần đất tổng diện tích 180m², chiều ngang 5m, dài 36m đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Giá thỏa thuận là 04 lượng vàng 24k. Sau khi bàn bạc thống nhất bà tiến hành đặt cọc trước 04 chỉ vàng 24k cùng ngày. Số vàng này bà đưa trực tiếp cho ông G. Khi giao vàng hai bên không làm biên nhận. Đến ngày 20/3/1999 bà tiếp tục giao thêm cho ông G 01 lượng 06 chỉ vàng 24k. Khi giao vàng hai bên có làm biên nhận ngày 10 – 03ÂL, do ông G nhờ người viết thay, ông G ký tên. Đến ngày 10/4/1999 bà sẽ đưa đủ số vàng còn lại là 02 lượng vàng 24k và ông G sẽ giao đất cho bà theo thỏa thuận. Do chưa đủ số vàng nên bà có điện thoại cho ông G hẹn ông G đến ngày 15/4/1999 sẽ đến nhà ông G đưa đủ số vàng còn lại thì ông G cũng đồng ý. Đến ngày 15/4/1999 bà có đến nhà ông G đưa thêm 06 chỉ vàng 24k, còn lại 01 lượng 04 chỉ vàng 24k. Sau khi bà đưa cho ông G thêm 06 chỉ vàng 24k về nhà một thời gian bà làm thất lạc giấy biên nhận giữa hai bên. Bà có đến nhà nói chuyện với ông G nhưng ông G không thừa nhận có nhận vàng từ bà. Sự việc kéo dài vì bà không tìm được giấy biên nhận nên không có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Năm 2022 bà tìm được giấy nhưng do gia đình bà có nhiều biến cố nên đến ngày 05 tháng 3 năm 2023 bà đến gặp ông G để nói chuyện thì ông G không thừa nhận có nhận vàng từ bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông G trả lại cho bà số vàng đặt cọc để mua đất là 02 lượng 06 chỉ vàng 24k (Hai lượng, sáu chỉ vàng 24kara), ngoài ra không yêu cầu gì thêm. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B thay đổi yêu cầu, bà xác định chỉ yêu cầu ông G trả lại 06 chỉ vàng 24k

Quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa ông Nguyễn Văn G trình bày: Ông thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ phần đất với diện tích đúng như bà B trình bày, giá thỏa thuận là 15.000.000đồng tương đương với 03 lượng vàng 24k. Bà B đã đặt cọc cho ông 06 chỉ vàng 24k tương đương 3.000.000đồng. Khi đặt cọc hai bên có làm giấy giao kèo do ông mượn người khác viết nhưng thời gian lâu quá ông cũng không nhớ mượn ai. Giấy giao kèo ông nhớ có nội dung thỏa thuận sau 03 tháng kể từ ngày đặt cọc, bà B không giao đủ số vàng theo thỏa thuận thì sẽ bị mất cọc. Sự việc diễn ra quá lâu, giấy giao kèo hiện đã thất lạc. Khi hết thời gian 03 tháng ông có thông báo nhiều lần với bà B thông qua con bà B ở gần nhà ông nhưng bà B không đến gặp ông cũng không giao vàng như thỏa thuận. Đến khi ông hỏi thúc nhiều lần thì bà B thông báo với ông là bà B không có khả năng mua đất nên đồng ý mất luôn số vàng đặt cọc. Đến ngày 05/3/2023 bà B đến nhà ông nói về việc đặt cọc trước đây và yêu cầu ông trả lại số vàng 26 chỉ thì ông không đồng ý vì ông chỉ nhận có 06 chỉ vàng 24k mà người cò đất đã nhận 03 chỉ, ông chỉ nhận 03 chỉ mà thôi. Chính vì những lý do trên bà B khởi kiện yêu cầu ông trả bà B 26 chỉ vàng 24k ông không đồng ý. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B thay đổi yêu cầu, đòi ông trả 06 chỉ vàng 24k, ông cũng không đồng ý.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 261/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã tuyên (tóm tắt).

Không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị B về việc buộc ông Nguyễn Văn G thanh toán cho bà Trần Thị B số vàng đặt cọc là: 06 chỉ (sáu chỉ) vàng 24k.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/10/2023 Bà Trần Thị B kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng buộc ông G phải trả lại cho bà số vàng đặt cọc là 02 lượng 06 chỉ vàng 24K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị B thay đổi nội dung kháng cáo, bà chỉ kháng cáo yêu cầu ông G trả lại 06 chỉ vàng 24K chứ không yêu cầu trả 02 lượng 06 chỉ vàng 24K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B trình bày: Ông G nhận cọc 06 chỉ vàng 24K nhưng trong thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ không có giao kèo mất cọc khi không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng QSDĐ nên yêu cầu của bà B về việc yêu cầu ông G trả lại 06 chỉ vàng 24K đặt cọc là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, buộc ông G trả cho bà B 06 chỉ vàng 24K.

Ông Nguyễn Văn G trình bày: Bà B đặt cọc 06 chỉ vàng 24K nhưng sau đó không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như đã thỏa thuận nên phải mất cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông G trình bày: Ông G thừa nhận có nhận cọc 06 chỉ vàng 24K. Do bà B không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ dù đã trải qua 24 năm, do đó bà B phải bị mất cọc, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 261/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị B nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

[2] Việc bà B thay đổi kháng cáo, chỉ yêu cầu ông G trả lại số vàng đã đặt cọc là 06 chỉ vàng 24K, sự thay đổi này không vượt quá yêu cầu kháng cáo nên được chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Trần Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 1999 bà Trần Thị B với ông Nguyễn Văn G có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ, phần đất diện tích 180m² tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Thời điểm đó hai bên có làm giao kèo đặt cọc, bà B đưa tiền cọc cho ông G. Bà B xác định đã đưa cho ông G tổng 02 lượng

06 chỉ vàng 24K nhưng ông G chỉ thừa nhận nhận tiền cọc của bà B 06 chỉ vàng 24K. Sau khi đưa tiền cọc cho ông G thì bà B không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận.

Việc đặt cọc từ năm 1999 để chuyển nhượng QSDĐ, cho đến nay bà B không có yêu cầu gì về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cũng như không yêu cầu gì về số vàng đặt cọc do bà B làm thất lạc giấy tờ đặt cọc như bà B trình bày tại đơn khởi kiện cũng như trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

Khoảng 2 Điều 363 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “... nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng, thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc...”.

Từ những tình tiết nêu trên, đối chiếu với quy định của pháp luật về đặt cọc, nhận thấy, do bà B sau khi đặt cọc không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ như đã thỏa thuận với ông G, nên số vàng bà đã đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc là ông G. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà B, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ và nhận định trên, kháng cáo của bà B không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 261/2023/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Tuy nhiên, đối với việc áp dụng pháp luật, phải áp dụng khoản 2 Điều 363 của Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án, do đó cấp phúc thẩm điều chỉnh lại về áp dụng pháp luật cho đúng, Thẩm phán xét xử sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà B được miễn án phí theo quy định
- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B được miễn án phí theo quy định.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị B.
- Giữ nguyên Bản án dân sự Sơ thẩm số: 261/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Áp dụng khoản 2 Điều 363 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị B về việc buộc ông Nguyễn Văn G phải trả lại cho bà số vàng đặt cọc là 06 chỉ vàng 24K.

2. Về án án phí dân sự

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị B được miễn án phí theo quy định. Ông Nguyễn Văn G không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị B được miễn án phí theo quy định.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Lập – Dương Hùng Quang

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS Thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án卷.

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

Đỗ Cao Khánh

