

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 615/2023/DS-PT

Ngày: 07/12/2023.

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
đặt cọc và yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ do người chết để lại”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Ông Trần Văn Đạt.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Nguyễn Tấn Bảo,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 346/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023 về việc tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DSST, ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 889/2023/QĐ-PT ngày 31/10/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị H, sinh năm 1981;
Địa chỉ: Tổ I, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bùi Thị Thanh X, sinh năm 1995; (có mặt)
Địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Huỳnh Thị G, sinh năm 1962; (vắng mặt)
Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1987; (có mặt)
Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1992; (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Lâm Thị Xuân H1, sinh năm 1967; (có mặt)
Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Lâm Thanh P, sinh năm 1977; (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 05/12/2016, chị Nguyễn Thị H cùng với vợ chồng ông D, bà Huỳnh Thị G có ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C với nội dung vợ chồng ông D, bà G chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 396, tờ bản đồ số DHH5, diện tích 2.594 m², tại ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2010 cho ông Nguyễn Anh D1 đứng tên;

Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã giao tiền cọc là 200.000.000 đồng cho ông D1, bà G theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Các bên thống nhất trong hạn 01 tháng kể từ ngày 05/12/2016 khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc trên thì chậm nhất là đến ngày 05/01/2017 thì bên ông D1, bà G sẽ tiến hành đầy đủ các thủ tục để đến tại Văn phòng công chứng và các cơ quan chức năng có liên quan để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với nguyên đơn;

Trong hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết các bên thống nhất nội dung: Nhận lại và sở hữu số tiền cọc và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (điểm b, khoản 1, điều 5 – Hợp đồng đặt cọc trên). Tức là nếu không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn thì vợ chồng bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và đền bù số tiền cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng;

Đến hạn thực hiện phía bị đơn không làm đúng những gì các bên cam kết mặc dù phía nguyên đơn nhiều lần liên hệ. Như vậy phía bị đơn đã vi phạm theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà các bên đã thỏa thuận vào ngày 05/12/2016 với nguyên đơn. Năm 2018, ông D1 chết, hàng thừa kế của ông D1 là vợ và các con của ông D1;

Chị Nguyễn Thị H yêu cầu buộc bà Huỳnh Thị G, anh Nguyễn Trọng N1, chị Nguyễn Thị Kim N cùng liên đới trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, sau khi phía bị đơn trả xong nợ, phía nguyên đơn sẽ tự nguyện giao trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất số 396 do ông D1 đứng tên cho bị đơn.

Bị đơn bà Huỳnh Thị G trình bày: Bà G thừa nhận, ngày 05/12/2016, bà cùng ông D1 ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng đặt cọc theo nguyên đơn trình bày, tuy nhiên bà chỉ làm theo ý kiến của ông D1 chứ bà không biết rõ nội dung

trong hợp đồng. Bà xác định ông D1 có nhận số tiền 200.000.000 đồng nhưng theo bà biết là ông D1 vay mượn dùm cho bà Lâm Thị Xuân H1;

Ông D1 chết năm 2018, bà và các con là hàng thừa kế của ông D1 đồng ý trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng xin khi nào bán được tài sản sẽ trả, bà và các con không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Bà và các con bà xin nhận lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất số 396 mà nguyên đơn đang giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Trọng N1 trình bày: Anh, chị thống nhất ý kiến lời trình bày của bà G. Anh, chị và bà G đồng ý trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng xin khi nào bán được tài sản sẽ trả. Anh, chị và bà G không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Anh, chị và bà G xin nhận lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất số 396 mà nguyên đơn đang giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Xuân H1 trình bày: Bà xác định có nhờ ông D1 vay số tiền là 200.000.000 đồng, còn việc hợp đồng đặt cọc theo nguyên đơn khởi kiện cho rằng xác lập giữa chị H với bà G, ông D1 thì bà hoàn toàn không biết. Khi nào bà có tiền bà sẽ gởi trả lại cho vợ và các con ông D1, còn việc nguyên đơn chị H khởi kiện hợp đồng đặt cọc bà G, chị N, anh N1 thì bà không biết và bà không có trách nhiệm gì đối với chị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thanh P trình bày: Ông xác định không liên quan gì việc chị H và phía ông D1, bà G ký kết hợp đồng đặt cọc, ông thống nhất ý kiến yêu cầu khởi kiện của vợ ông là chị H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DSST, ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các điều 288, 117, 119, 328, 418, 614, 651, 357 và 468 của Bộ luật dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H.

Buộc bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Trọng N1 cùng liên đới trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Sau khi bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Trọng N1 trả xong số tiền cọc nêu trên, phía chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Trọng N1 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 396, tờ bản đồ số DHHC5, diện tích 2.594 m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2010 do ông Nguyễn Anh D1 đứng tên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Trọng N1 cùng liên đới trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà G, chị N và anh N1 chậm thi hành đối với phần tiền nợ nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại điều 357, khoản 2 điều 468 của bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 18/7/2023, nguyên đơn Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện;

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn Nguyễn Thị Kim N đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” được quy định tại Điều 328 và Điều 615 Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 18/7/2023 và biên lai tạm nộp tạm ứng án phí phúc thẩm của người kháng cáo thì người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bà G, anh P, anh N1 vắng mặt, các đương sự có mặt tại phiên tòa đề nghị

tiếp tục đưa vụ án ra xét xử, căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Chị H, bà G và các con của bà G đều thừa nhận: Ngày 05/12/2016, chị H có cùng với vợ chồng ông D1, bà G ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C với nội dung vợ chồng ông D1 và bà G chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 396 do ông D1 đứng tên cho nguyên đơn. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã giao tiền cọc là 200.000.000 đồng cho ông D1, bà G và vợ chồng ông D1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H giữ;

Do đó có căn cứ xác định, hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2016 giữa chị H và ông D1, bà G là để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 396 do ông D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo như lời trình bày của đại diện nguyên đơn cho rằng: Các bên đã thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 05/12/2016 đến ngày 05/01/2017 thì ông D1, bà G sẽ đến tại Văn phòng công chứng và các cơ quan chức năng có liên quan để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H là không chính xác. Bởi vì, căn cứ vào Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2016, đây là khoảng thời gian đặt cọc.

Trong hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết có thỏa thuận nếu bên ông D1, bà G vi phạm nghĩa vụ không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H thì vợ chồng ông D1, bà G phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng;

Chị H cho rằng: Khi đến hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (khi ông D1 còn sống), chị H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông D1 thực hiện;

Bà G cho rằng: Ông D1 có nhận số tiền 200.000.000 đồng từ chị H nhưng chỉ là số tiền ông D1 vay mượn thay cho bà Lâm Thị Xuân H1, vì giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hơn 2.000m² chỉ có giá 400 triệu đồng là không có căn cứ, bà cũng không thấy việc chị H yêu cầu vợ chồng bà đi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H. Vì đây là số nợ vay thay cho bà H1; Ngoài ra khi ông D1 mất thì chị H cũng không yêu cầu bà và các con của bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ngầm hiểu với nhau là hợp đồng vay cho bà H1;

Từ những lời trình bày và chứng cứ do các đương sự đưa ra thì có căn cứ xác định lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà G và chị H được xác định tại những thời điểm như sau:

Từ ngày 05/12/2016 đến ngày 05/01/2017: Trong thời gian này ông D1 còn sống, bà G và chị H cũng không có chứng cứ gì chứng minh các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Từ ngày 05/01/2017 đến trước ngày ông D1 chết: Trong thời gian này ông D1 còn sống, bà G và chị H cũng không có chứng cứ gì chứng minh các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Từ sau ngày ông D1 chết năm 2018 đến trước ngày khởi kiện tại Tòa án: Trong khoảng thời gian 05 năm, hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 (bà G, anh N1, chị N) và chị H cũng không có thỏa thuận nào khác và cũng không có chứng cứ chứng minh các bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2016 cũng không có sự thỏa thuận về thời hạn để các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 396;

Do đó, lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để dẫn đến phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2016 không thuộc về phía bà G và hàng thừa kế thứ nhất của ông D1;

Vì các bên không còn thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên cần phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

Vì thế, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H cho nên cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp một phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 288, 117, 119, 328, 418, 614, 651, 357 và 468 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DSST, ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H.

Buộc bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Trọng N1 cùng liên đới chịu trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng);

Chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Trọng N1 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 396, tờ bản đồ số DHHC5, diện tích 2.594 m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2010 do ông Nguyễn Anh D1 đứng tên;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Trọng N1 cùng liên đới chịu trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng;

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà G, chị N và anh N1 chậm thi hành đối với số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Trọng N1 phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị H phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà chị H đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009358 ngày 01/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà chị H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012745 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;

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 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.

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- THADS huyện Cái Bè;

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

- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trương Vĩnh Hữu