

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 254/2023/DS-PT

Ngày: 25-7-2023

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Trần Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Nguyên K, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số B, khu B, ấp V, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Bảo H, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số E ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Phạm Thị Ô, sinh năm 1957;

Hộ khẩu thường trú: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ cư trú hiện nay: khu dân cư H đường P, khu phố I, đường A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ô: Luật sư Trần Trung K1, Văn phòng L1, Đoàn luật sư Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Ngọc Đ, sinh năm 1983 (vợ ông K);

Địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1979 (vợ ông H);

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

(Ông K, ông H, bà Ó, bà Đ có mặt, bà L vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Bảo H, bà Phạm Thị Ó

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/02/2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 10/02/2023 biên bản hòa giải, và tại phiên tòa, nguyên đơn Đoàn Nguyên K trình bày:

Ông Nguyễn Bảo H và bà Nguyễn Thị Thùy L là chủ sử dụng thửa đất số 7311, tờ bản đồ số 6, diện tích 111m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 611359, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01680, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Bảo H ngày 13/5/2015.

Ngày 12/12/2019, ông H và bà L lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị Ó thay mặt và nhân danh ông H, bà L được toàn quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thửa 7311 này để thế chấp, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê đất, đồng thời ký tên thanh lý các hợp đồng này.

Ngày 22/11/2021, ông K, ông H và bà Phạm Thị Ó lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng QSDĐ” đối với thửa 7311, tờ bản đồ số 6, diện tích 111m², tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 700.000.000đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông K đã đặt cọc 400.000.000đồng, trong đó ông H nhận 200.000.000đồng và bà Phạm Thị Ó nhận 200.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày nhận cọc ngày 22/11/2021 đến ngày 22/12/2021 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng và ông K sẽ thanh toán số tiền 300.000.000đồng còn lại. Việc thỏa thuận và xem đất đều thông qua người giới thiệu là bà Huỳnh Thị Thái T và được sự thống nhất của ông H, bà Ó là người ký tên theo yêu cầu của ông H.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc có nội dung: “Đến ngày 22/12/2021 mà bên mua không thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng thì sẽ chịu mất số tiền đã cọc. Ngược lại nếu: Bên bán đổi ý không bán, bên bán đã bán cho người khác, nguồn gốc đất của bên bán không hợp pháp hoặc có tranh chấp, thửa đất của bên bán đã nằm trong diện quy hoạch của nhà nước thì bên bán phải đền bù gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc của bên mua”.

Đến ngày 22/12/2021 ông K liên lạc với bà Phạm Thị Ó và vợ chồng ông H yêu cầu ra Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng bà Ó, ông H, bà L không ra.

Tại đơn khởi kiện ngày 10/02/2022, ông K yêu cầu ông Nguyễn Bảo H, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Phạm Thị Ó phải liên đới trả cho ông K số tiền cọc đã nhận là 400.000.000đồng và phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng. Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 10/02/2023, ông K xác định chỉ khởi kiện yêu cầu

ông H trả lại 200.000.000đồng và bà Ô trả lại 200.000.000đồng tiền cọc đã nhận, không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu bà L có nghĩa vụ gì với ông.

Tại phiên tòa, ông K cho rằng lý do hai bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng là khi thỏa thuận mua bán ông được người môi giới và ông H chỉ phần đất có chiều ngang gần 5m có hàng rào B40 bao quanh nhưng khi đo đạc lại đất thì ông K phát hiện phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H chiều ngang chỉ 3,2m là không đúng theo thỏa thuận nên các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, đến ngày thỏa thuận ký hợp đồng ông liên hệ bà Ô nhưng bà Ô và ông H đều không có mặt. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông H và bà Ô liên đới trả cho ông số tiền cọc đã nhận là 400.000.000đồng. Ngoài ra, ông K còn trình bày số tiền cọc 400.000.000đồng là phần hùn của 04 người là ông Đoàn Nguyên K, ông Trương Thành C, ông Nguyễn Hữu B và ông Huỳnh Văn H1 nhưng thỏa thuận để một mình ông đứng tên ký hợp đồng đặt cọc và đứng đơn khởi kiện. Ông K cam kết tự chịu trách nhiệm đối những người hùn vốn cùng ông.

Ông Nguyễn Bảo H trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Thùy L kết hôn trước năm 2000 và ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 105/2021/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức. Khi giải quyết vụ án ly hôn không giải quyết về tài sản chung và nợ chung.

Thửa 7311, tờ bản đồ số 6, diện tích 111m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 611359, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01680, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Bảo H ngày 13/5/2015 đã được ông thế chấp cho bà Phạm Thị Ó để vay số tiền 400.000.000 đồng. Hai bên không ký hợp đồng thế chấp mà ký bằng Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2019, bà Ó giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Đến năm 2021, ông và bà Ó thống nhất cho ông chuyển nhượng thửa đất này để trả nợ cho bà Ó. Ông nhờ bà Đoàn Thị Thái T1 liên hệ tìm người mua và chỉ vị trí đất cần bán tại vị trí nhà, đất ông đang quản lý, sử dụng. Sau khi bà T1 tìm được người mua là ông K thì hẹn ông và bà Ó ra quán cà phê để ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 22/11/2021, ông và bà Ó ký hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng thửa đất 7311 nêu trên với ông K như ông K trình bày. Số tiền cọc 400.000.000 đồng ông K giao thì ông nhận 200.000.000đồng và bà Ó nhận 200.000.000đồng. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay ông không được thông báo gì về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Tại bản tự khai ngày 03/3/2023 ông H vẫn đồng ý tiếp tục hợp đồng đặt cọc nếu ông K vẫn đồng ý mua. Trường hợp ông K không mua thì ông đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận cho ông K sau khi ông bán được đất. Tại phiên tòa, ông H thay đổi ý kiến cho rằng ông K không mua đất nữa thì phải chịu mất cọc. Ngoài ra, ông H còn thừa nhận việc đặt cọc giữa ông với ông K đều thông qua người môi giới là bà Huỳnh Thị Thái T. Ông giới thiệu và chỉ vị trí đất cần bán tại vị trí nhà, đất ông đang quản lý, sử dụng, xung quanh đã được rào lưới B40 trụ bê tông cốt thép thuộc thửa 7311, không tiến hành đo đạc thực tế, cắm ranh mốc thửa đất và ông cũng không biết kích thước các cạnh của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn bà Phạm Thị Ó trình bày:

Khoảng năm 2019, bà Ô cho ông H vay số tiền 400.000.000đồng, không lãi suất, không thỏa thuận thời hạn trả (khi nào bà Ô cần thì ông H phải trả cho bà Ô). Để đảm bảo khoản tiền này ông H thế chấp cho bà Ô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 7311, tờ bản đồ số 6, diện tích 111m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 611359, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01680, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Bảo H ngày 13/5/2015. Hai bên không ký hợp đồng thế chấp mà ký bằng Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2019, Hợp đồng ủy quyền được công chứng.

Ngày 22/11/2021, bà Ô ký hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng thửa đất 7311 nêu trên với ông K như ông K trình bày. Tuy nhiên, bà chỉ là người ký tên trên giấy tờ theo yêu cầu của ông H (ông H hứa bán được đất sẽ trả lại số tiền đã vay của bà), còn việc thỏa thuận nội dung đặt cọc, nội dung chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và chỉ ranh đất đều do ông K và ông H tự thỏa thuận với nhau. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông K có đặt cọc số tiền 400.000.000đồng, trong đó ông H nhận 200.000.000đồng và bà Ô nhận 200.000.000đồng. Theo bà Ô thì 200.000.000đồng bà nhận từ ông K là để cản trừ một phần nợ của ông H đối với bà. Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày sẽ tiến hành công chứng hợp đồng. Đến ngày công chứng theo thỏa thuận là 22/12/2021, ông K có điện thoại thông báo bà Ô về để ký hợp đồng nhưng bà Ô bận nên có hẹn lại thời gian ký hợp đồng là sau Tết Nguyên đán và ông K cũng đồng ý. Sau Tết nguyên đán (khoảng đầu tháng 2/2022) thì ông K và bà có mời công ty Đ1 là Công ty T2 tiến hành đo đạc để ký hợp đồng thì ông K phát hiện phần đất chiều ngang chỉ có 3,2m là nhỏ hơn so với thỏa thuận ban đầu với ông H nên ông K không đồng ý mua đất và yêu cầu trả lại tiền cọc. Bà cũng không thể liên lạc được với ông H nên không biết thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông K và ông H như thế nào và kéo dài đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K thì bà Ô không đồng ý. Vì bà Ô chỉ là người đại diện ông H ký tên với ông K, còn việc thỏa thuận mua bán và đặt cọc là trách nhiệm giữa ông H với ông K chứ không liên quan đến bà. Số tiền 200.000.000đồng bà Ô đã nhận từ ông K thực tế là số tiền ông H trả tiền vay cho bà Ô nên bà Ô không đồng ý trả lại.

Bà Ô cam kết đã được giải thích về quyền yêu cầu phản tố và hậu quả của việc không yêu cầu phản tố đối với ông H nhưng bà vẫn không cung cấp tài liệu chứng cứ và không yêu cầu giải quyết gì đối với Hợp đồng vay tiền giữa bà với ông H trong vụ án này.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 16/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc Đ trình bày: Bà là vợ của ông K, quan hệ hôn nhân vẫn còn tồn tại. Số tiền đặt cọc 400.000.000đồng là tài sản chung vợ chồng. Bà đồng ý một mình ông K đứng đơn khởi kiện và hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông K, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị Thùy L đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên toà, các giấy báo phiên tòa nhưng bà L không có mặt bất kỳ buổi làm việc nào, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị Thái T trình bày: Ông H nhờ bà tìm người giới

thiệt để bán thửa đất 7311 và ông H chỉ là tại vị trí nhà, đất ông H đang quản lý, sử dụng có hiện trạng đã được rào hàng rào lưới B40 cột bê tông cốt thép có chiều ngang gần 5m và trên đất có nhà của ông H đang ở. Khi bà tìm khách bán thì gặp ông K và bà cũng dẫn ông K đi xem đất và chỉ vị trí đất theo hiện trạng và ông K đồng ý mua. Ông H không nói cho bà biết kích thước các cạnh của thửa đất nên bà cũng không nói cho ông K biết. Sau khi trao đổi thống nhất về giá chuyển nhượng thì bà hẹn ông K, ông H, bà Ồ ra quán cà phê để ký hợp đồng đặt cọc, tại đây bà Ồ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền cho ông K xem và hai bên nhận tiền cọc, hẹn ngày công chứng hợp đồng chứ không nói rõ là diện tích trên giấy nhỏ hơn so với phần đất ông H đang sử dụng. Sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì nghĩa vụ của bà cũng hoàn thành, còn việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được thì bà không biết.

Tòa án đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Nguyên K về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1. Ông Nguyễn Bảo H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Nguyên K số tiền 200.000.000đồng.

1.2. Bà Phạm Thị Ồ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Nguyên K số tiền 200.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Bảo H phải chịu 10.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Ồ được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Ông Đoàn Nguyên K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông K số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0012167 ngày 10/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 21/3/2023 ông Nguyễn Bảo H và bà Phạm Thị Ồ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm không đồng ý trả lại cho ông K số tiền cọc đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Ồ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông H đồng ý trả cho ông K số tiền cọc là 200.000.000đồng, tuy nhiên hiện nay ông H không có khả năng trả tiền cho ông K nên đề nghị ông K lấy đất để cầm trừ nợ.

Phản tranh luận:

Luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ô trình bày: Theo hợp đồng ủy quyền giữa bà Ô với ông H thì bà Ô không có quyền nhận tiền khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 200.000.000đồng bà Ô nhận từ ông H là do ông H trả nợ cho bà Ô. Do đó, bà Ô không có trách nhiệm trả 200.000.000đồng cho ông K, ông H có nghĩa vụ trả 400.000.000đồng tiền cọc cho ông K.

Ông K trình bày có nhầm lẫn đối tượng chuyển nhượng là không đúng vì ông K xác định trước khi xác lập hợp đồng đặt cọc ông K có đến xem đất nên không thể nói nhầm lẫn đối tượng. Số tiền ông K đặt là tiền của ông K và 3 người khác, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 3 người này vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Từ những cơ sở trên đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà Ô phải trả cho ông K 200.000.000đồng, buộc ông H có nghĩa vụ trả cho ông K 400.000.000đồng tiền cọc. Trong trường Tòa án xét thấy thiếu người tham gia tố tụng thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ông H trình bày: Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông K có đến xem đất, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng và tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, nay ông K cho rằng chiều ngang thửa đất chỉ có 3,2m và không đồng ý mua, ông H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì hiện nay ông không có tiền để trả lại tiền cọc cho ông K nên đề nghị ông K tiếp tục mua đất để cân trừ nợ. Số tiền ông K đặt cọc 400.000.000đồng, ông H chỉ nhận có 200.000.000đồng, bà Ô nhận 200.000.000đồng, điều này có ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc. Trường hợp ông K không đồng ý chuyển nhượng nữa thì ông cũng đồng ý trả lại 200.000.000đồng tiền cọc đã nhận nhưng hiện nay không có tiền trả, còn bà Ô đã nhận của ông K 200.000.000đồng tiền cọc thì bà Ô có trách nhiệm trả cho ông K. Đối với số tiền ông nợ bà Ô 350.000.000đồng thì ông trách nhiệm trả cho bà Ô sau.

Ông K trình bày: Theo hợp đồng đặt cọc đến ngày 22/12/2021 hai bên đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 22/12/2021 ông có liên hệ với bà Ô đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng, nhưng bà Ô nói đi làm xa, bận việc và không để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, điều này bà Ô cũng thừa nhận. Sau đó bà Ô về tiến hành đo đạc thực tế thửa đất 7311 thì phát hiện chiều ngang thửa đất chỉ 3,2m là quá nhỏ không như thỏa thuận ban đầu. Mặc dù trong giấy đặt cọc không ghi chiều ngang thửa đất nhưng 2 bên ước chừng chiều ngang thửa đất từ 4m đến 5m (có xác nhận qua lời trình bày của bà Thái T là người môi giới) khi đo thực tế thì không đủ nên ông K không đồng ý chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được không phải do lỗi của ông mà do khi thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không đo đạc thực tế. Do đó, ông yêu cầu ông H và bà Ô mỗi người phải trả lại ông 200.000.000đồng tiền cọc đã nhận.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bị đơn ông H, bà Ô đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Bảo H, bà Phạm Thị Ó kháng cáo không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông Đoàn Nguyên K.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 giữa ông K, bà Ó với ông H không thể thực hiện được là do lỗi của cả hai bên. Bởi vì, các bên không thỏa thuận cụ thể rõ ràng về đối tượng giao dịch chuyển nhượng dẫn đến gây hiểu nhầm làm cho mục đích của hợp đồng giữa các bên không đạt được. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì các bên thỏa thuận nếu đến ngày 22/12/2021 (tức là ngày các bên ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng) mà bên mua không thanh toán đủ tiền thì sẽ bị mất cọc. Theo ông K trình bày cũng như sự thừa nhận của bà Ó là người đại diện cho ông H (do ông H đã làm hợp đồng ủy quyền cho bà Ó ngày 12/12/2019 toàn quyền quản lý, sử dụng cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất), xác định ngày 22/12/2021 ông K có liên hệ với bà Ó để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên không có cơ sở để cho rằng ông K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán; đồng thời hợp đồng đặt cọc không nêu nếu bên mua đổi ý không mua nữa thì phải mất cọc. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông K về việc đòi lại tiền cọc.

Về trách nhiệm trả lại tiền cọc: ông H có nhận cọc của ông K số tiền cọc 200.000.000đồng, bà Ó có nhận của ông K số tiền 200.000.000đồng nhưng bà Ó cho rằng số tiền này là tiền nhận để căn trừ tiền ông H nợ bà, tuy nhiên bà Ó không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có sự việc thỏa thuận giữa ba bên khi giao nhận tiền như bà Ó trình bày. Do đó bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Bảo H trả lại ông K số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng và buộc bà Phạm Thị Ó trả lại ông K số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bảo H, bà Phạm Thị Ó. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông H, bà Ó đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét kháng cáo của ông H, bà Ó không đồng ý trả cho ông K số tiền cọc đã nhận là 400.000.000đồng (ông H, bà Ó mỗi người phải hoàn trả 200.000.000đồng). Xét thấy:

[3.1] Ngày 22/11/2021 giữa ông Đoàn Nguyên K với ông Nguyễn Bảo H và bà Phạm Thị Ó (người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bảo H và bà Nguyễn Thị Thùy L) xác lập hợp đồng đặt cọc về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Hợp đồng đặt cọc thể hiện bà Phạm Thị Ó, ông Nguyễn Bảo H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đoàn Nguyên K quyền sử dụng đất thửa 7311, tờ bản đồ số 6, diện tích 111m², tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An do ông Nguyễn Bảo H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 700.000.000đồng, ông K đặt cọc 400.000.000đồng và đã giao nhận tiền xong, trong đó ông H nhận 200.000.000đồng và bà Ó nhận 200.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày nhận cọc ngày 22/11/2021 đến ngày 22/12/2021 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng và ông K sẽ thanh toán số tiền 300.000.000đồng còn lại. Nếu bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì sẽ mất số tiền

cọc và ngược lại nếu bên bán vi phạm nghĩa vụ thì phải đền bù gấp hai lần số tiền đã nhận cọc.

[3.2] Bị đơn ông H cho rằng ông vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất 7311 nhưng ông K không đồng ý tiếp tục mua nên lỗi dẫn đến việc không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông K, nên ông K phải mất cọc. Nguyên đơn ông K trình bày khi tiến hành đo đạc thực tế thửa đất thì phát hiện chiều ngang thửa đất 7311 chỉ có 3,2m là nhỏ hơn so thỏa thuận khi xem đất. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 7311, diện tích 111m², loại đất ONT, không ghi rõ độ dài tứ cận thửa đất, ông K cho rằng hai bên thỏa thuận chiều ngang của thửa đất là 5m, còn bên ông H cho rằng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy vì ông H không biết độ dài tứ cận của thửa đất là bao nhiêu nên không nói cho người môi giới biết, khi ông K xem đất thì ông H chỉ phần đất ông đang quản lý, sử dụng được bao quanh bằng hàng rào lưới B40 lúc đó không đo đạc thực tế. Người môi giới cũng thừa nhận khi ông K xem đất không đo đạc thực tế chiều ngang thửa đất nhưng hai bên ước chừng gần 5m ngang. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H được cấp ngày 13/5/2015 không ghi rõ độ dài tứ cận của thửa đất. Như vậy, thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không ghi rõ kích thước tứ cận của thửa đất, từ đó có cơ sở xác định khi ký hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận rõ ràng về chiều ngang và chiều dài của thửa đất. **Đồng thời**, trong hợp đồng đặt cọc cũng không có điều khoản nào thỏa thuận nếu bên mua đổi ý không mua nữa thì phải mất cọc. Quá trình giải quyết vụ án bà Ô là người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày đến ngày 22/12/2021 ông K có liên hệ với bà Ô để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại, nhưng do ngày 22/12/2021 bà Ô bận việc nên xin hạn lại đến sau tết Nguyên đán. Sau đó hai bên không ký hợp đồng được do chiều ngang thửa đất quá nhỏ. Như vậy, có cơ sở xác định ông K không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông K không bị mất cọc.

[3.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Nguyên K với bà Phạm Thị Ô là người đại diện cho ông Nguyễn Bảo H không thể thực hiện được do ông K cho rằng chiều ngang thửa đất không đủ như thỏa thuận khi xem đất, trong hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận rõ ràng về chiều ngang và chiều dài của thửa đất nên lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết được là do cả hai bên. Ông K khởi kiện yêu cầu trả tiền cọc là có căn cứ.

[3.4] Bà Ô thừa nhận có nhận của ông K số tiền 200.000.000đồng, nhưng bà Ô cho rằng số tiền này là tiền nhận ông H trả nợ bà, tuy nhiên ông H không thừa nhận việc này, bà Ô không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có sự việc thỏa thuận giữa ba bên về việc ông H trả nợ cho bà Ô khi giao nhận tiền cọc như bà Ô trình bày.

[3.5] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Ô, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông H, bà Ô phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Ô thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bảo H và bà Phạm Thị Ổ;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Nguyên K về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1. Ông Nguyễn Bảo H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Nguyên K số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

1.2. Bà Phạm Thị Ổ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Nguyên K số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

1.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Bảo H phải chịu 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Bà Phạm Thị Ổ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Ông Đoàn Nguyên K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đồng theo biên lai số 0012167 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Bảo H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009649 ngày 22/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3.2. Bà Phạm Thị Ổ được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Ổ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Ổ đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009648 ngày 22/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7, 7a và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phùng Thị Cẩm Hồng – Trần Thị Thanh Thúy

Trịnh Thị Phúc