

Bản án số: 149/2025/DS-PT

Ngày 03- 4- 2025

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 Nguyễn A Đam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thuỷ là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 596/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 358/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Bé H – sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Số F đường L, khóm A, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X – sinh năm 1948 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bà Phan Thị Bé H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Phan Thị Bé H là Nguyên đơn trình bày: Vào ngày 27 tháng 01 năm 2024 tôi có nhận chuyển nhượng 01 phần đất tại thửa số 105, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau của mẹ ruột tôi tên là Nguyễn Thị X với giá là 390.000.000 đồng. Tôi đã đặt cọc cho mẹ tôi số tiền là 250.000.000 đồng, khi giao tiền hai bên có làm biên nhận với nhau, tại biên nhận có ghi rõ trách nhiệm của bên A (bà Nguyễn Thị X) là có trách nhiệm lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên B (Phan Thị Bé H) trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2024 nếu thực hiện không đúng thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Nhưng đến nay bà X vẫn không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho tôi như thỏa thuận ngày 27 tháng 01 năm 2014. Nay tôi yêu cầu bà X trả lại tiền tôi đã đặt cọc là 250.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng.

Tổng cộng là 500.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của bà Phan Thị Bé H về việc bà có chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc của Bé H. Tuy nhiên bà không thực hiện được việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho con gái bà là Bé H với lý do Bé H không giao GCNQSDĐ lại cho bà. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho Bé H. Nếu Bé H không tiếp tục chuyển nhượng đất thì bà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc là 250.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 358/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Bé H đối với bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả lại tiền cọc là 250.000.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị X trả cho bà Phan Thị B Hai 250.000.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị B Hai về việc buộc bà Nguyễn Thị X trả 250.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/11/2024, bà Phan Thị Bé H có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Phan Thị Bé H trình bày: Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm số: 358/2024/DS-ST ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, bởi lẽ: Bản án sơ thẩm nhận định về lỗi trong hợp đồng đặt cọc, lỗi chính là do nguyên đơn giữ GCNQSDĐ của bị đơn, không đồng ý đưa cho bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định, dẫn đến không lập thủ tục chuyển QSDĐ đúng thời gian như trong hợp đồng đặt cọc, từ đó không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà là không đúng. Tại biên nhận tiền đặt cọc ngày 27/01/2024, bà X cam kết làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho bà trong thời hạn 04 tháng (ngày 27/5/2024) là hết hạn, bà đã liên hệ, gặp gỡ bà X, bà B1, bà N nhiều lần yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà nhưng không thực hiện, bà X và các con bà có đến nhà nhưng với mục đích là đòi lại GCNQSDĐ nhằm mục đích là chuyển tên cho người khác, không phải bà. Do đó, việc không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có lỗi của bà, là lỗi của bà X không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định. Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc bà Nguyễn Thị X trả cho bà 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và 250.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của bà Phan Thị Bé H về việc bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc của bà H. Tuy nhiên, bà không thực hiện được việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho con gái bà là bà H với lý do bà H không giao GCNQSDĐ lại cho bà dù bà và các con, trong đó có người về từ Hàn Quốc đến gặp bà H nhưng bà H không đồng ý giao GCNQSDĐ để đi làm thủ tục chuyển quyền. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Trường hợp bà H không tiếp tục chuyển nhượng đất thì bà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc là 250.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm số 358/2024/DS-ST ngày 12/11/2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Phan Thị Bé H trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị X đồng ý với bản án sơ thẩm và không có kháng cáo. Đối với các căn cứ kháng cáo bị đơn trình bày tại phiên tòa bà không đồng ý, bởi việc không thực hiện được việc chuyển tên quyền sử dụng đất là do bà Phan Thị Bé H không đưa Giấy chứng nhận QSDĐ bản gốc để làm thủ tục sang tên, các con bà nhiều lần đến nhà gặp nhưng bà H không đồng ý. Do đó, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, trường hợp bà H tiếp tục yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì bà vẫn đồng ý.

[3] Xét kháng cáo của bà Phan Thị Bé H yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà buộc bà Nguyễn Thị X trả cho bà 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và 250.000.000 đồng tiền phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 27/01/2024, giữa bà Phan Thị Bé H và bà Nguyễn Thị X thực tế có xảy ra. Nội dung hợp đồng đặt cọc là bà H giao 250.000.000 đồng cho bà X để nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 10m, dài 30m tại thửa số 105, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm I, huyện T, tỉnh Cà Mau, bà X có trách nhiệm lập thủ tục chuyển quyền cho bà H trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 27/01/2024, trường hợp thực hiện không đúng thì chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật. Hợp đồng đặt cọc này là nhằm mục đích chính là đảm bảo cho việc nhận

chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 10m, dài 30m. Qua xem xét các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện, bà X và các con của bà có đến nhà bà H để yêu cầu đưa GCNQSDĐ để đi làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H, nhưng bà H cho rằng bà X và các con đòi lại GCNQSDĐ để nhằm mục đích chuyển quyền cho người khác, không phải chuyển cho bà nên bà không đồng ý giao GCNQSDĐ, hiện bà H đang quản lý giấy chứng nhận bản gốc. Việc bà H cho rằng bà X lấy lại GCNQSDĐ bản gốc là nhằm mục đích chuyển nhượng cho người khác nhưng không có căn cứ chứng minh được là đã làm thủ tục gì và chuyển nhượng cho ai, hiện bà vẫn giữ giấy chứng nhận bản gốc, không giao cho bà X và các con của bà đi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H đúng thời hạn như trong hợp đồng đặt cọc là có lỗi của bà H.

Ngoài ra, QSDĐ bà X nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà H cấp cho hộ gia đình bà X, thời điểm 28/12/2010 hộ bà X gồm 08 thành viên, có 02 thành viên đang ở Hàn Quốc, nên việc làm thủ tục chuyển tên cho bà H phải có các thành viên trong hộ bà X thống nhất và ký tên. Tại phiên tòa, bà H thừa nhận, “Biên nhận nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất” được lập vào ngày 27/01/2024 là do bà H lập, bà X và những người con có mặt ký tên, không có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình bà X đồng ý ký tên, dẫn đến việc các thành viên không có mặt nhất là có 02 người con của bà X đang ở Hàn Quốc không kịp thời về làm thủ tục chuyển tên cho bà H, việc bà H đặt cọc để mua đất của Hộ gia đình bà X nhưng không thông tin đầy đủ để các thành viên trong hộ biết để kịp thời làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H là có lỗi của bà H.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình, không có đủ thành viên thống nhất xác nhận, ký tên vào hợp đồng dẫn đến không đảm bảo về nội dung, hình thức theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi các thành viên đồng sở hữu QSDĐ nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà X là vô hiệu. Hậu quả của việc hợp đồng đặt cọc vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên buộc bà X trả cho bà H 250.000.000 đồng tiền đặt cọc; buộc bà H trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà X. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà H đối với bà X số tiền 250.000.000 đồng.

[4] Bản án sơ thẩm xác định do có lỗi chính là của bà H trong việc không giao GCNQSDĐ bản gốc cho bà X và các con của bà để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H, nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà H đối với bà X cũng đảm bảo nội dung giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hợp đồng đặt cọc vô hiệu trong vụ án.

Với những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm nhận định và quyết định phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, có căn cứ pháp luật. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phan Thị Bé H, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị X trả tiền đặt cọc cho bà H số tiền 250.000.000 đồng, không buộc bà H trả lại quyền sử dụng đất cho bà X là chưa giải quyết toàn diện vụ án, cần điều chỉnh cho phù hợp, không cần thiết sửa án sơ thẩm.

[6] Án phí phúc thẩm bà H phải chịu theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phan Thị Bé H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 358/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Bé H đối với bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả lại tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị X trả cho bà Phan Thị B Hai 250.000.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Phan Thị Bé H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 459746, thửa 105, tờ bản đồ số 16 tại khóm I, thị trấn S, huyện T do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/12/2010 cho hộ bà Nguyễn Thị X.

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

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị B Hai về việc buộc bà Nguyễn Thị X trả 250.000.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Phan Thị B Hai phải nộp 12.500.000 đồng. Bà Bé H có dự nộp 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005518 ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu đối trừ. Còn lại buộc bà Phan Thị Bé H phải nộp tiếp 500.000 đồng tiền án phí. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị X được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

4. Án phí dân sự phúc Thẩm: Bà Phan Thị Bé H phải chịu 300.000 đồng đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005991 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Nguyễn A Đam