

Bản án số: 174/2025/DS-PT

Ngày: 24 - 04 - 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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan;

Bà Hoàng Thị Hải Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - 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 Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 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: 55/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DSST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 03 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Hoài H, sinh năm: 1986; Cư trú tại: Khóm D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1976; Cư trú tại: Số E, N, khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn:

- Ông Phan Văn X, sinh năm: 1960;

- Bà Lý Thị Thu N, sinh năm: 1958.

Cùng cư trú tại: Kênh R, khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

-Người kháng cáo:

- Anh Lê Hoài H – Là Nguyên đơn.

- Bà Lý Thị Thu N – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Lê Hoài H trình bày:

Vào tháng 3 năm 2020, vợ chồng bị đơn ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N có liên hệ với nguyên đơn Lê Hoài H để kêu bán cho nguyên đơn căn nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số 1497524, thửa số 059, tờ bản đồ số 26, diện tích 126m². Đất và nhà tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá là 500.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận mua bán nói trên được thực hiện giữa nguyên đơn và bị đơn mà không có người khác chứng kiến. Do tại thời điểm thỏa thuận mua bán, giấy CNQSDĐ của ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố C (viết tắt là NH Nông nghiệp), nên các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ), nhưng có làm Giấy tay. Tuy nhiên, hiện Giấy tay đã thất lạc nên không cung cấp cho Tòa án được.

Ngày 29/3/2020, ông X và bà N đã nhận của nguyên đơn số tiền cọc 130.000.000 đồng để bán nhà đất nói trên, nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Sau đó, nguyên đơn cùng bị đơn đến NH Nông nghiệp để lấy giấy CNQSDĐ ra cho bị đơn. Tại đây nguyên đơn đã bỏ ra số tiền 297.500.000 đồng để chuộc lại giấy CNQSDĐ nói trên.

Như vậy tổng số tiền nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 427.500.000 đồng.

Do bị đơn không thực hiện đúng theo thỏa thuận là bán nhà đất cho nguyên đơn và nguyên đơn không còn nhu cầu mua nhà đất nữa, nên nay nguyên đơn yêu cầu: Buộc bị đơn ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 1.050.150.000 đồng. Trong đó tiền nhận cọc là 427.500.000 đồng; tiền bồi thường cọc là 427.500.000 đồng; tiền lãi là 195.150.000 đồng (1% của số tiền 130.000.000 đồng, từ ngày 29/3/2020 - 21/10/2024 và tiền lãi 1% của số tiền 297.500.000 đồng, từ ngày 29/3/2021 - 21/10/2024).

Nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Đồng thời nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Lý Thị Thu N trình bày: Vợ chồng bà không có thỏa thuận mua bán nhà, đất gì với nguyên đơn Lê Hoài H như lời trình bày của nguyên đơn.

Khoảng tháng 3 năm 2021, tại NH Nông nghiệp, anh H đã thay bị đơn có bỏ ra số tiền 297.500.000 đồng để chuộc giấy CNQSDĐ từ Ngân hàng ra cho bị đơn. Lý do anh H bỏ ra số tiền trên thay bị đơn là: Điều kiện vợ chồng bị đơn phải nuôi 02 người con của anh H (cũng là cháu ngoại của bị đơn), anh H sẽ trả cho bị đơn tiền công nuôi 02 đứa cháu mỗi tháng 6.000.000 đồng. Anh H đã trả cho bị đơn tổng số tiền nuôi 02 đứa con là 4.000.000 đồng. Việc thỏa thuận nuôi con này chỉ bằng miệng, không có giấy tờ thể hiện.

Nay bị đơn chỉ đồng ý trả cho anh H tổng số tiền anh H đã chuộc lại giấy CNQSDĐ tại NH Nông nghiệp là 297.500.000 đồng.

Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố: Buộc anh H phải trả cho bị đơn tiền công nuôi 02 người con của anh H mỗi tháng 6.000.000 đồng, thời gian từ tháng 7 năm 2017 đến tháng 11 năm 2023 bằng số tiền là 456.000.000 đồng.

Bà N không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản.

Bị đơn Phan Văn X trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DSST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Hoài H về việc buộc bị đơn ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N trả cho nguyên đơn tổng số tiền đã nhận là 297.500.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông X, bà N trả cho nguyên đơn số tiền 752.650.000 đồng.

Buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 497524, thửa số 059, tờ bản đồ số 26, diện tích 126m², do UBND thành phố C cấp ngày 19/10/2003 cho ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lý Thị Thu N về việc buộc nguyên đơn trả cho bà N tổng số tiền 456.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 23/01/2025 Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau nhận được đơn kháng cáo của bà Lý Thị Thu N, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc Lê Hoài H trả cho bà N tổng số tiền mà bà N nuôi 02 con của H là 456.000.000 đồng.

Ngày 03/02/2025 Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau nhận được đơn kháng cáo của anh Lê Hoài H, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà Lý Thị Thu N và ông Phan Văn X trả thêm cho anh số tiền 752.650.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nếu không có việc chuyển nhượng nhà đất thì vì sao anh H giữ giấy chứng nhận QSDĐ của ông X và bà N đến nay. Về việc nuôi 2 con của anh H, là do bà N đến nhà anh H bắt lại 2 đứa con anh H để nuôi chứ không có việc anh H thuê nuôi con.

Bà N trình bày: Lý do H chuộc giấy chứng nhận QSDĐ từ Ngân hàng về cho tôi là do H nhờ vợ chồng tôi nuôi con, sau khi trả tiền ngân hàng, H giữ giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng tôi, tôi đòi H không trả chứ không có việc tôi bán nhà đất cho H.

- 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 và bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 12/2025/DSST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của anh Lê Hoài H – Nguyên đơn và bà Lê Thị Thu N1 – Bị đơn 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] Xét yêu cầu kháng cáo của anh H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về mối quan hệ: Anh H là con rể ông X và bà N1. Anh H đã chia tay với vợ là chị T1 (con ông X và bà N1) vào năm 2022. Hiện ông X và bà N1 đang nuôi 02 con của anh H và chị T1.

[2.2] Anh H trình bày là vào tháng 3 năm 2020 vợ chồng ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N có chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 059, tờ bản đồ số 29, diện tích 126m² tọa lạc tại phường H thành phố C với giá 500.000.000 đồng, ông X, bà N đã nhận tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng. Anh H xác định việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, hiện nay đã thất lạc và giấy ông X, bà N nhận 130.000.000 đồng tiền đặt cọc cũng đã mất.

[2.3] Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, anh H có cung cấp cho Tòa án Đơn có mất giấy tờ ghi ngày 16/12/2024 thể hiện việc mất giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở giữa nguyên đơn với hộ ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N.

Xét thấy, đơn có mất này được lập mặc dù có địa phương xác nhận nhưng không có tính pháp lý để xem xét việc bà N, ông X có nhận đặt cọc số tiền 130.000.000 đồng. Mặt khác, bà N và ông X cũng không thừa nhận có nhận tiền cọc.

[2.4] Việc anh H giữ giấy chứng nhận QSDĐ của bà N và ông X cũng không là căn cứ chứng minh có việc chuyển nhượng QSDĐ (do bà N và ông X chưa trả lại tiền mà anh H trả Ngân hàng).

[2.5] Do đó không có căn cứ để xác định giữa anh H và bị đơn là ông X, bà N có giao dịch chuyển nhượng QSDĐ.

[2.6] Anh H xác định trong tháng 3 năm 2020 anh H cùng ông X, bà N đến NH Nông nghiệp, tại đây anh H đã bỏ ra số tiền 297.500.000 đồng để lấy giấy CNQSDĐ từ NH Nông nghiệp ra cho ông X và bà N. Bà N và ông X cũng thừa nhận việc anh H bỏ số tiền trên để lấy giấy CNQSDĐ từ NH Nông nghiệp. Do đó có căn cứ chấp nhận bà N và ông X còn nợ anh H số tiền 297.500.000 đồng do anh H trả nợ NH Nông nghiệp thay cho ông bà.

[3] Từ những chứng cứ và nhận định tại các tiểu mục của mục [2] nêu trên, cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận và buộc bà N, ông X trả cho anh H số tiền 297.500.000 đồng do anh H trả NH Nông nghiệp thay cho ông bà để chuộc lại giấy CNQSDĐ, là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N về việc yêu cầu anh H trả số tiền thuê nuôi con của anh H trong thời gian 06 năm 4 tháng (từ ngày 12/7/2017 âm lịch đến ngày 12/11/2023 âm lịch), số tiền 456.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Người đại diện theo ủy quyền của anh H xác định: Trước năm 2022 hai con của anh H và chị T1 (con bà N và ông X) sống chung với anh H tại huyện C. Năm 2022 anh H và chị T1 chia tay thì giao 02 con cho anh H nuôi. Sau khi anh H nuôi 02 con được 03 ngày thì phía bà N và chị T1 lén lút bắt hai con của anh H đang nuôi mang đi.

[4.2] Đối với bà N trình bày, việc bà nuôi con của anh H là do anh H thuê nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cũng thừa nhận là bà mang con của anh H về nuôi do thấy anh H thuê mướn người nuôi con (cháu của bà) không chu đáo.

[5] Từ những chứng cứ và nhận định tại các tiểu mục [4.1] và [4.2], cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N và ông X về việc yêu cầu anh H trả số tiền thuê nuôi con bằng 456.000.000 đồng, là có căn cứ.

[6] Tại cấp phúc thẩm, nguyên và bị đơn không cung cấp chứng cứ gì mới. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh H, bà N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DSST ngày 15 tháng 01 năm 2025 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.

[7] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh H phải nộp 34.106.000 đồng. Bà N và ông X không phải nộp, đã được miễn nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh H phải nộp 300.000 đồng. Bà N không phải nộp.

[8] 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 anh Lê Hoài H, bà Lý Thị Thu N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DSST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hoài H về việc buộc bị đơn ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N trả cho anh Lê Hoài H số tiền 297.500.000 đồng (hai trăm chín mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoài H về việc buộc ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N trả cho anh Lê Hoài H số tiền 752.650.000 đồng.

3. Buộc anh Lê Hoài H trả lại cho ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 497524, thửa số 059, tờ bản đồ số 26, diện tích 126m², do UBND thành phố C cấp ngày 19/10/2003 cho ông Phan Văn X và bà Lý Thị Thu N.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lý Thị Thu N về việc buộc anh Lê Hoài H trả cho bà Lý Thị Thu N số tiền 456.000.000 đồng.

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

5. Về án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Hoài H phải nộp số tiền 34.106.000 đồng. Ngày 27/11/2024 anh H đã nộp tạm ứng án phí 21.752.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009786, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà mau. Đối trừ, anh Lê Hoài H còn phải nộp tiếp số tiền 12.354.000 đồng.

Bà Lý Thị Thu N và ông Phan Văn X được miễn nộp.

- Án phí Dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Hoài H phải nộp 300.000 đồng. Ngày 05/02/2025 anh H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, theo biên lai số 0010239, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu.

Bà Lý Thị Thu N được miễn nộp.

Trong trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. 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.

7. 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

Bùi Thị Phương Loan Hoàng Thị Hải Hà

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Đỗ Cao Khánh

