

Bản án số: 429/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 12 - 2023

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: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Minh Tấn

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy - 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 Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 428/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 192/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 322/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Hồng K. Sinh năm: 1982 (Có mặt) .

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C ..

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn D. Sinh năm: 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C ..

2. Bà Tô Thị C. Sinh năm: 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của ông Duẩn: Ông Đặng Minh Tùng - Sinh năm 1970, địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 25/12/2023, có mặt).

Do có kháng cáo của:

Ông Trần Văn D. Sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2022 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Hồng K trình bày:

Vào tháng 11/2021 bà có nhận cổ phần đất của ông Trần Văn D và bà Tô Thị C, phần đất khoản 10 công làm 03 mét với giá 500.000.000 đồng, thời gian cố là 05 năm, phần đất tọa lạc tại ấp Cái Đôi Nhỏ, xã Nguyễn Việt Khái, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Quá trình thỏa thuận cổ đất chưa có làm giấy, các bên chỉ làm tờ giấy nhận cọc và có ký tên, bà đưa trước 20.000.000 đồng tiền cọc cho ông D và bà C và hẹn đến ngày 30 tháng chạp (tức tháng 12 âm lịch) sẽ đưa đủ tiền và nhận đất canh tác. Do điều kiện con bà không đồng ý về ở nên chưa đến hạn bà có thỏa thuận với vợ chồng ông D là bà không cố đất nữa và yêu cầu nhận lại tiền cọc, còn nếu vợ chồng ông D không đồng ý trả lại cọc thì đến hạn bà sẽ đưa đủ tiền để nhận đất, vợ chồng ông D thống nhất không cố nữa và hứa sẽ trả lại cọc. Bà đã giao lại giấy nhận cọc cho ông D có ông Hận chứng kiến. Từ tháng 11/2021 đến nay vợ chồng ông D không trả tiền, việc đồng ý trả tiền có ghi âm lại, bà C đồng ý trả tiền.

Bà K yêu cầu trả lại tiền cọc nhiều lần nhưng vợ chồng ông D không thực hiện. Nay bà Phạm Hồng K yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu, buộc ông Trần Văn Duẩn và bà Tô Thị C trả cho bà K với số tiền là 20.000.000 đồng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 21/02/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Văn Duẩn trình bày:

Ông Trần Văn D thừa nhận và thống nhất phần trình bày của bà Phạm Hồng K. Về thời gian vợ chồng ông có thỏa thuận cố phần đất với số tiền cố đất là 500.000.000 đồng, thời hạn cố là 05 năm. Bà K có đưa trước cho ông số tiền 20.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay nhận cọc, đến ngày 30 tháng chạp chung tiền đủ để nhận đất canh tác khi đó sẽ làm giấy cố đất. Chưa đến hạn thì bà K có đến nhà ông yêu cầu không cố đất nữa và không có yêu cầu nhận lại tiền cọc. Ông không có hứa sẽ trả lại tiền cọc và ông bảo bà K nếu đến ngày cố đất mà bà K không đưa đủ tiền sẽ tính sau. Khi đến hạn do bà K không thực hiện đúng như thỏa thuận, đã vi phạm hợp đồng nên ông không đồng ý trả lại tiền cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Tô Thị C trình bày: Bà C thống nhất phần trình bày của ông D, ngoài ra bà không có hứa sẽ trả lại cọc cho K, bà có nói khi nào bà K dẫn người lại cố đất của vợ chồng ông bà sẽ trả lại cọc cho bà K. Nay bà không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu của bà K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013, các Điều 122, 123, 131, 407, 468 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Hồng K. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc cùng ngày 04/11/2021 (AL) giữa bà Phạm Hồng K với ông Trần Văn D và bà Tô Thị C vô hiệu; Buộc ông Trần Văn D và bà Tô Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Hồng K số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền cố quyền sử dụng đất.

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

Ngày 07/9/2023 ông Trần Văn D kháng cáo với nội dung yêu cầu tòa án cấp phúc sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Hồng K về việc buộc ông phải trả 20.000.000 đồng tiền cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

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: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên Tòa sơ thẩm bà K, ông D đều thừa nhận do xuất phát từ việc ông Duẩn cầm cố quyền sử dụng đất cho bà K nên hai bên có giao nhận tiền cọc 20.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện cầm cố quyền sử dụng đất. Do bà K không cầm cố đất nữa nên phát sinh tranh chấp tiền đã giao nhận cọc.

Cấp sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Giữa hai bên làm giấy biên nhận giao nhận cọc để thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, do không tiếp tục thực hiện việc cầm cố nên mới phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quyết định của cấp sơ thẩm cho phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của ông D cho rằng do bà K không thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên phải mất số tiền đã đặt cọc. Tại phiên tòa sơ thẩm ông D thừa nhận chưa đến hạn thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì bà K có đến trình bày lý do không thực hiện được hợp đồng thì ông Duẩn có thống nhất nếu bà K tìm được người cầm cố quyền sử dụng đất và khi cầm cố được thì ông D trả lại tiền cho bà K. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà C cũng thừa nhận trước đó bà có thống nhất sẽ trả lại số tiền cọc cho bà K nhưng do đất của chồng bà là ông D nên bà chỉ hứa cho xong việc. Như vậy, ông D và bà C đều thống nhất trả lại tiền đặt cọc cho bà K nhưng khi bà K khởi kiện thì không thống nhất, cho rằng bà K vi phạm hợp đồng đặt cọc trong khi đó ông D lại thống nhất chưa đến hạn

thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì bà K đã đến gặp ông D trình bày lý do và trao đổi lại việc cầm cố thì được ông D đồng ý thì bà K không có lỗi. Do đó, xuất phát từ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất mà pháp luật không cho phép nên giao dịch giữa hai bên để tiến tới thực hiện hợp đồng trái pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K là có căn cứ.

Ngoài lời trình bày trên, ông D không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của ông nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông D.

[3] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Duẩn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như phân tích trên đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K nhưng lại tính án phí đối với bà K là không chính xác. Bản chất của vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thanh toán lại số tiền đã đặt cọc thì chỉ buộc án phí đối với số tiền mà đương sự đang yêu cầu. Cần điều chỉnh lại phần này cho phù hợp.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí là 300.000 đồng. Đã dự nộp được chuyển thu.

[6] 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 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 ông Trần Văn D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành huyện Phú Tân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Hồng K. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2021 (AL) giữa bà Phạm Hồng K với ông Trần Văn Duẩn và bà Tô Thị C vô hiệu; Buộc ông Trần Văn D và bà Tô Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Hồng K số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

2. Án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Phạm Hồng K không phải chịu án phí, đã dự nộp 800.000 đồng theo biên lai thu số 0018501 ngày 09/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân được nhận lại.

Buộc ông Trần Văn D và bà Tô Thị C phải chịu án phí có giá ngạch là 1.000.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn D phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng. Đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0019156 ngày 08/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân được chuyển thu.

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.

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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Phú Tân;;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Minh Tấn - Châu Minh Hoàng

Hoàng Thị Hải Hà

Nơi nhận:

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

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

Hoàng Thị Hải Hà