

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 24/2022/DS-PT

Ngày 15/3/2022

“V/v Hợp đồng đặt cọc”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn
Bà Võ Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giêng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2022/QĐPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1984.

Trú tại: khu vực 7, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài T1, sinh năm 1957.

Trú tại: khu vực 7, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn N; sinh năm 1954.

2/ Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1957.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị N1 là ông Nguyễn Văn N.

Cùng trú tại: Ấp B, xã T, thành phố N, Hậu Giang.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Hà Văn U, sinh năm 1970. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà Võ Thị H, sinh năm 1969. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng trú tại: Ấp M, xã Đ, thành phố N, Hậu Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mộng T là ông Phạm Hoài T1 trình bày: Vào ngày 29/7/2016, bà T thỏa thuận mua một phần đất của ông N, có chiều ngang 4m x dài 46m, đất tọa lạc tại ấp M, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang, với giá chuyển nhượng là 240.000.000đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên, số thửa, số tờ bản đồ thì bà không biết. Bà T có đặt cọc cho ông N số tiền là 150.000.000đồng, bà đã đặt cọc xong vào lúc lập hợp đồng, ông N và bà N1 đã nhận tiền cọc và có lập văn bản tay về việc mua bán đất. Khi nào giấy sang tên cho bà T thì bà sẽ trả cho ông N và bà N1 số tiền còn lại là 90.000.000đồng. Nếu ai vi phạm hợp đồng này thì một sẽ đền gấp đôi tiền cọc. Từ khi lập văn bản mua bán đến nay, ông N và bà N1 vẫn chưa làm giấy chuyển tên cho bà T. Phía bà T có đôn đốc nhiều lần nhưng ông N vẫn không làm thủ tục sang tên đất cho bà T. Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N và bà N1 phải trả lại tiền cọc là 150.000.000đồng và phạt cọc là 150.000.000đồng. Tổng cộng ông N và bà N1 phải trả cho bà T là 300.000.000đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị N1 trình bày: Ông thừa nhận trước đây do quen biết nên bán cho bà T một mảnh đất diện tích khoảng 170m², giá trị 240.000.000đồng, có làm văn bản tay bán đất trong đó có thỏa thuận nội dung đặt cọc là nhận trước 150.000.000đồng, sau khi sang tên cho bà T thì bà T có trách nhiệm trả tiếp số tiền còn lại 90.000.000đồng. Tuy nhiên, do có một phần đất ông chưa đứng tên nên không thể chuyển tên cho bà T được. Lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không chịu cấp đổi giấy đất cho chủ sở hữu là ông Hà Văn U (người bán phần đất phía sau cho ông N mà ông N thỏa thuận bán cho bà T). Đến khi ông Hà Văn U được cấp đổi giấy đất thì giao cho ông làm thủ tục đứng tên để chuyển nhượng cho bà T thì phần đất này dính vào quy hoạch của Nhà nước.

Nay ông và bà N1 không đồng ý trả cho nguyên đơn 300.000.000đồng, chỉ thống nhất trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 150.000.000đồng và một hỗ trợ một khoản tiền bù đắp cho bà T là 60.000.000đồng, tổng cộng là 210.000.000đồng. Vì lý do khách quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không chịu cấp đổi giấy đất dẫn đến ông không thể thực hiện hợp đồng với bà Nguyễn Thị Mộng T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn U trình bày: Trước đây ông có bán phần đất cho ông Nguyễn Văn N vào năm 2015, có ngang 5m x dài 20m, giá 01m² là 500.000đồng có làm giấy tay nhưng ông không có giữ, giao dịch xong là cắm cọc đá, sau đó ông N có yêu cầu đo đạc sang tên để tách thửa nhưng không được do không đủ diện tích, lúc hai người mua bán đất với nhau ông không biết, nhưng sau này bà T có gặp tôi nói sang tên không được. Nay phần đất đã bán cho ông N nên ông không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Hà Văn U. Nay phần đất đã bán cho ông N nên bà H không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 29/7/2016 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Ngô Thị N1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Mộng T số tiền 150.000.000đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ nguyên đơn số tiền 60.000.000đồng, tổng cộng số tiền bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là 210.000.000đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, án phí, các quyền, nghĩa vụ về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, bà yêu cầu ông N phải trả cho bà số tiền cọc là 150 triệu đồng và tiền phạt cọc gấp đôi, tổng cộng là 300 triệu đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn trả 150 triệu đồng tiền cọc và phạt cọc 150 triệu đồng, tổng cộng là 300 triệu đồng, do lỗi của bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo hợp đồng mua bán ngày 29/7/2016.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu phạt cọc, đồng ý trả lại cho nguyên đơn 150 triệu đồng và hỗ trợ cho nguyên đơn thêm số tiền 60 triệu đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông N và bà N1 phải trả lại tiền cọc là 150.000.000đồng và phạt cọc là 150.000.000đồng, tổng cộng là 300.000.000đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng Tiên có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tại hợp đồng mua bán ngày 29/7/2016 thể hiện ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T phần đất có chiều ngang 4m x dài 46m, nhưng ông N chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có chiều ngang 3,50m chiều dài 1 cạnh giáp thửa 188 là 23,83m, cạnh còn lại là 23,99m. Phần đất còn lại ông mua lại của ông Hà Văn U nhưng chưa được sang tên. Xét thấy, bản thân ông N biết rằng mình chưa được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mua lại của ông U nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cả phần đất này cho bà T là chưa đúng quy định, đây là lỗi của ông N dẫn đến không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại Biên bản ghi lời khai người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Phạm Hoài T1 (BL 38) vào ngày 20/01/2021 và tại Biên bản phiên tòa ngày 23/9/2021 (BL104-107) thể hiện, quá trình thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất, bản thân bà T biết có một phần đất ông N chuyển nhượng cho bà là mua của người khác, bà cũng biết phần đất đó chưa được sang tên cho ông N và khi mua cũng có cạm ranh rõ ràng phần đất chuyển nhượng, nhưng bà T vẫn đồng ý tiếp tục nhận chuyển

nhượng đất của ông N. Do đó, bà T cũng có lỗi để hợp đồng không tiếp tục thực hiện được.

[3.2] Đồng thời, tại Hợp đồng mua bán ngày 29/7/2016, bà T thỏa thuận mua một phần đất của ông N, có chiều ngang 4m x dài 46m với giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, đặt cọc trước 150.000.000 đồng. Xét thấy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ghi cụ thể thông tin về thửa đất, vị trí phần đất, cũng như không thỏa thuận cụ thể về quyền, nghĩa vụ và thời hạn để các bên thực hiện hợp đồng.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “ ... nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc ...”. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đều có lỗi làm cho việc giao kết hợp đồng không được thực hiện, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền cọc cho nguyên đơn và không phạt cọc đối với bị đơn là có căn cứ theo quy định tại điểm d tiểu mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác, việc không chuyển nhượng được là do thời điểm năm 2016 diện tích đất ông N mua của ông U không đủ tách thửa sang tên theo quy định và đến thời điểm này thì đất lại vướng quy hoạch là không hoàn toàn do lỗi của ông N. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông N và bà N1 tự nguyện hỗ trợ thêm số tiền 60.000.000 đồng cho bà T, nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện là đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mộng T là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mộng T phải chịu 300.000 đồng,

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 123, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015

Nghị quyết 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 29/7/2016 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Ngô Thị N1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Mộng T số tiền 150.000.000đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông N và bà N1 về việc hỗ trợ cho nguyên đơn bà T số tiền 60.000.000đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

Tổng cộng số tiền bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là 210.000.000đồng (*Hai trăm mười triệu đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm hoàn trả số tiền trên thì hàng tháng bị đơn phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản nguyên đơn phải chịu là 1.500.000đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn đã nộp xong.

Bị đơn phải chịu 1.500.000đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Hậu Giang để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Mộng T phải chịu 7.500.000đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000đồng (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai số 0004601 ngày 02/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn phải nộp thêm 3.750.000đồng (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

Các bị đơn 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mộng T phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008509 ngày 05/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

6. 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 15/3/2022.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Quốc Tuấn – Võ Thị Phượng

Trịnh Thị Bích Hạnh