

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 56/2020/DS-PT

Ngày: 23 – 4 -2020

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Ngoan**.

Các Thẩm phán: Bà **Lưu Thị Thu Thủy**;

Bà **Lâm Ngọc Tuyên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lâm Hữu Nghĩa** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 03 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Nguyễn Thị Thanh Tr**, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền **Trần Văn L**, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn D** – Tư vấn viên thuộc trung tâm tư vấn pháp luật tỉnh Tiền Giang, Hội luật gia tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- Bị đơn: **Nguyễn Cẩm V**, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp M1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Văn phòng Công chứng M.

Địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: **Nguyễn Văn C** - Chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng. (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Cẩm V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh Tr trình bày:

Ngày 27/02/2019 chị Nguyễn Thị Thanh Tr có thoả thuận mua phần đất của bà Nguyễn Cẩm V thửa số 1473, tờ bản đồ TTC3 diện tích 1.811m² đất tọa lạc ấp M1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (diện tích theo đo đạc thực tế ngày 22/7/2019 của Công ty TNHH đo đạc Đ là 1.218,5m²) với giá 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) để đảm bảo hợp đồng hai bên có ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 410.000.000 đồng (chị Tr đã nộp trả tiền cho bà V ở Chi cục thi hành án dân sự huyện C số tiền 318.675.000 đồng; số tiền 91.325.000 đồng chị Tr đã đưa thêm cho bà V khi làm hợp đồng đặt cọc), số tiền còn lại 2.590.000.000 đồng sẽ thanh toán đủ khi bà V công chứng hợp đồng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nếu bà V không thực hiện sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc 318.675.000 đồng và phạt cọc số tiền 318.675.000 đồng, tổng cộng 637.350.000 đồng (Sáu trăm ba mươi bảy triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

Sau đó ngày 27/02/2019 hai bên đến Văn phòng công chứng M để ký hợp đồng uỷ quyền về việc bà Nguyễn Cẩm V uỷ quyền cho chị Tr đại diện ký hợp đồng đo đạc, đăng ký biến động hai bên có ký tên, nhưng do Công chứng viên yêu cầu phải cung cấp giấy độc thân của bà V nhưng bà V không cung cấp nên Công chứng viên không công chứng hợp đồng uỷ quyền được. Sau đó chị Tr liên hệ với bà V nhiều lần yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng bà V không thực hiện với lý do bà V yêu cầu chị Tr phải chừa phần lối đi vào khu mộ ngang 3m x dài 50m, phần diện tích còn lại thì bà V đồng ý chuyển nhượng với giá 3.000.000.000 đồng, nhưng chị Tr không đồng ý vì trong hợp đồng đặt cọc giữa chị Tr và bà V đã ghi rõ là chuyển nhượng nguyên thửa đất số 1473, tờ bản đồ TTC3 diện tích 1.811m² của bà V chứ không có chừa phần lối đi vào khu mộ.

Nay chị Tr yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2019 giữa chị Tr với bà V; yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 318.675.000 đồng và phạt cọc số tiền 318.675.000 đồng, tổng cộng là 637.350.000 đồng yêu cầu trả một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật. Còn đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Cẩm V yêu cầu chừa lại phần lối đi vào ngôi mộ ngang 03m x dài 50m giáp với đất Ngô Quang H và Nguyễn Ngọc T, phần diện tích còn lại thì bà V đồng ý làm thủ tục sang tên cho chị Tr, nếu như chị Tr không đồng ý thì bà V chỉ đồng ý trả lại cho chị Tr số tiền đặt cọc 318.675.000 đồng thì chị Tr không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2019 chị Tr có yêu cầu bà V trả số tiền 91.325.000 đồng và phạt cọc đối với số tiền 91.325.000 đồng, tổng cộng 182.650.000 đồng, nhưng nay chị Tr xin rút lại không yêu cầu bà V phải trả số tiền 182.650.000 đồng.

* Bị đơn bà Nguyễn Cẩm V trình bày:

Bà V có thửa đất số 1473, tờ bản đồ TTC3 diện tích 1.811m² tọa lạc ấp M1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp giấy ngày 16/6/1997 do bà đứng tên. Tháng 02/2019 anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1978 ở ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang đến thương lượng mua phần đất của bà V với giá 3.000.000.000 đồng (nhưng phải chừa phần lối đi vào ngôi mộ ngang 03m x dài 50m giáp với đất Ngô Quang H và Nguyễn Ngọc T, phần diện tích còn lại thì bà V đồng ý bán), nhưng bà V yêu cầu anh Khôi đưa trước cho bà số tiền 300.000.000 đồng để bà V nộp tiền cho Chi cục thi hành án dân sự huyện C trả cho anh Tăng Quốc Th.

Ngày 22/02/2019 anh K đưa tiền cho chị Nguyễn Thị Thanh Tr nộp số tiền 318.675.000 đồng, ngày 27/02/2019 chị Tr soạn sẵn hợp đồng đặt cọc đưa cho bà V ký tên, trong hợp đồng đặt cọc chị Tr ghi bà V nhận số tiền 410.000.000 đồng là gồm số tiền 318.675.000 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, số tiền còn lại 91.325.000 đồng chị Tr nói là chi phí làm hồ sơ chuyển quyền sang tên và nộp thuế nhưng chưa làm hồ sơ chuyển nhượng.

Sau đó chị Tr có kêu ký hợp đồng uỷ quyền ngày 27/02/2019 tại Văn phòng công chứng M bà V đã ký tên trong hợp đồng uỷ quyền xong, nhưng chị Tr nói bà V về UBND xã T làm giấy tờ uỷ quyền thừa kế tài sản, do UBND xã T không làm nên mới về.

Nay bà V yêu cầu chừa lại phần lối đi vào ngôi mộ của mẹ bà ngang 03m x dài 50m giáp với đất Ngô Quang H và Nguyễn Ngọc T, phần diện tích còn lại thì bà V đồng ý làm thủ tục sang tên cho chị Tr, nếu như chị Tr không đồng ý thì mất số tiền đặt cọc 318.675.000 đồng như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn K trình bày:

Anh với chị Nguyễn Thị Thanh Tr là bạn bè, ngày 20/02/2019 chị Tr có hỏi mượn anh K số tiền 410.000.000 đồng nói để đặt cọc tiền mua đất với bà Nguyễn Cẩm V, đến ngày 27/02/2019 thì anh đã đưa tiền cho chị Tr. Việc đặt cọc mua đất giữa cá nhân chị Tr với bà V anh không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng M trình bày:

Ngày 27/02/2019 bà Nguyễn Cẩm V và chị Nguyễn Thị Thanh Tr có đến Văn phòng công chứng M yêu cầu công chứng hợp đồng uỷ quyền. Tuy nhiên, bà V không cung cấp đủ giấy tờ đúng theo quy định pháp luật nên công chứng viên từ chối công chứng hợp đồng uỷ quyền giữa chị Tr và bà V, việc từ chối công chứng không gây thiệt hại cho ai và theo luật quy định, nếu muốn các bên có thể đến bất cứ Văn phòng công chứng nào để công chứng hợp đồng nếu có đủ hồ sơ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 215/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng:

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thanh Tr về việc yêu cầu bà Nguyễn Cẩm V trả số tiền 91.325.000 đồng và phạt cọc đối với số tiền 91.325.000 đồng, tổng cộng 182.650.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu sáu trăm năm chục ngàn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh Tr.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2019 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị Thanh Tr với bà Nguyễn Cẩm V. Buộc bà Nguyễn Cẩm V trả cho chị Nguyễn Thị Thanh Tr số tiền đặt cọc 318.675.000 đồng và phạt cọc số tiền 318.675.000 đồng, tổng cộng 637.350.000 đồng (Sáu trăm ba mươi bảy triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 30 luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Cẩm V về việc yêu cầu chừa lại phần lối đi ngang 3m x 50m giáp đất Ngô Quang H và Nguyễn Ngọc T để làm lối đi và giữ lại phần mộ của mẹ bà V, phần diện tích còn lại trong thửa số 1473, tờ bản đồ số TTC3, diện tích 1.811m do UBND huyện C cấp giấy ngày 16/6/1997 do bà V đứng tên, đất tọa lạc tại ấp M1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thì bà V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc sang tên cho chị Nguyễn Thị Thanh Tr và anh Nguyễn Văn K: Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Cẩm V về việc không trả lại tiền cọc cho chị Nguyễn Thị Thanh Tr.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/11/2020, Bị đơn Nguyễn Cẩm V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị Thanh Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Cẩm V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có nhiều lập luận, phân tích cuối cùng luật sư đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều

308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn K; Văn phòng công chứng M có đơn xin xét xử vắng mặt vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Xét hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2019 Hội đồng xét xử thấy rằng: Bị đơn bà V thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với chị Tr và có nhận của chị Tr số tiền 318.675.000 đồng. Sau đó hai bên có đến phòng công chứng M để bà V làm hợp đồng ủy quyền cho chị Tr làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1473, tờ bản đồ TTC 3, diện tích 1.811m² nhưng do bà V không cung cấp được giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân nên công chứng viên không đồng ý công chứng hợp đồng ủy quyền. Chị Tr nhiều lần liên hệ với bà V để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà V không thực hiện và yêu cầu điều kiện phụ (chừa lại phần đất ngang 3m dài 50m để làm đường đi vào ngôi mộ và giữ lại phần mộ của mẹ bà V) không có trong hợp đồng nên chị Tr không đồng ý. Do đó việc không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1473, tờ bản đồ TTC 3, diện tích 1.811m² là do lỗi của bị đơn Nguyễn Cẩm V nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Nguyễn Cẩm V cho rằng giữa bà V và chị Tr có thỏa thuận miệng không ghi trên hợp đồng về việc chừa lại phần đất ngang 3m dài 50m để làm đường đi vào ngôi mộ và giữ lại phần mộ của mẹ bà V nhưng đại diện theo ủy quyền của chị Tr là anh L không thừa nhận có sự thỏa thuận nêu trên như bà V trình bày, bà V không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh có sự thỏa thuận này, mặc khác trên hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền chưa được công chứng cũng không thể hiện việc chừa lại phần đất có ngôi mộ và phần đất ngang 3m dài 50m làm lối đi vào ngôi mộ. Do đó lời trình bày này của bà V là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với số tiền 91.325.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là phù hợp với quy định pháp luật.

Xét đề nghị của luật sư là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà V không được chấp nhận nên bà V phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Cẩm V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 215/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thanh Tr về việc yêu cầu bà Nguyễn Cẩm V trả số tiền 91.325.000 đồng và phạt cọc đối với số tiền 91.325.000 đồng, tổng cộng 182.650.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu sáu trăm năm chục ngàn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh Tr.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2019 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị Thanh Tr với bà Nguyễn Cẩm V. Buộc bà Nguyễn Cẩm V trả cho chị Nguyễn Thị Thanh Tr số tiền đặt cọc 318.675.000 đồng và phạt cọc số tiền 318.675.000 đồng, tổng cộng 637.350.000 đồng (Sáu trăm ba mươi bảy triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Cẩm V về việc yêu cầu chữa lại phân lỏi đi ngang 3m x 50m giáp đất Ngô Quang H và Nguyễn Ngọc T để làm lỏi đi và giữ lại phần mộ của mẹ bà V, phần diện tích còn lại trong thửa số 1473, tờ bản đồ số TTC3, diện tích 1.811m do UBND huyện C cấp giấy ngày 16/6/1997 do bà V đứng tên, đất tọa lạc tại ấp M1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thì bà V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc sang tên cho chị

Nguyễn Thị Thanh Tr và anh Nguyễn Văn K: Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Cẩm V về việc không trả lại tiền cọc cho chị Nguyễn Thị Thanh Tr.

4/ Về án phí: Bà Nguyễn Cẩm V phải chịu 16.233.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền bà V đã tạm nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 10406 ngày 14/6/2019 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002554 ngày 05/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà Nguyễn Cẩm V còn phải nộp tiếp số tiền 15.933.750 đồng.

Chị Nguyễn Thị Thanh Tr không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại chị Tr số tiền 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 10152 ngày 22/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 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 Điều 6,7 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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Huỳnh Văn Ngoan