

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 323/2022/DS-PT
Ngày: 15-11-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: ông Trần Tấn Quốc

ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 353/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/2022/QĐ-PT ngày 24/10/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Hòa Đ, huyện Mộc H, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* bà Trần Thị N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Bình Phong T, huyện Mộc H, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Phan Thị Huyền T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: ấp Trương Công Y, xã Tân L, huyện Tân T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T; bị đơn, bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị Huyền T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:*

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 03/4/2022, ông Nguyễn Văn T đặt cọc cho bà Trần Thị N số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn 50 ngày bà N và ông sẽ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 1282, 1283, 1285, 1287, 1288 và 775 tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại thị trấn Bình Phong T, huyện Mộc H, tỉnh Long An, giá là 50.000.000 đồng/1m ngang, chiều ngang là 101m, tổng số tiền là 5.050.000.000 đồng. Theo thỏa thuận khi đặt cọc, bà N cam kết đất không bị tranh chấp và phải giao đất cho ông đến lộ nhựa, mặt tiền ngang là 101m.

Ngày 23/5/2022, ông cùng với bà N đến Văn phòng Công chứng Mộc H thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì phát hiện các thửa đất không giáp với đường nhựa (đường Trần Văn T) mà tiếp giáp kênh. Ngoài ra, đất còn đang bị ông Nguyễn Văn Đ tranh chấp. Do bà N không thực hiện đúng như đã thỏa thuận khi nhận cọc, nên ông T khởi kiện yêu cầu bà N trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và chịu phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả cho ông là 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị N trình bày:

Bà N thống nhất trình bày của ông T về thời gian, số tiền và nội dung của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, vì các thửa đất số 1282, 1283, 1285, 1287, 1288 và 775 tờ bản đồ số 04 thị trấn Bình Phong T tiếp giáp với kênh do Nhà nước quản lý, con kênh này giáp lộ nhựa (đường ra biên giới). Như vậy, xem như các thửa đất có mặt tiền giáp lộ như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị Huyền T trình bày:

Nguồn gốc các thửa số 1282, 1283, 1285, 1287, 1288 và 775 tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại thị trấn Bình Phong T, huyện Mộc H, tỉnh Long An là do bà và bà N hùn tiền mua, do bà đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/05/2022. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà thống nhất toàn bộ ý kiến của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với bà Trần Thị N, về việc yêu cầu trả tiền đặt cọc.

Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 510.616.000 đồng (năm trăm mười triệu sáu trăm mười sáu nghìn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với bà Trần Thị N về việc yêu cầu trả tiền phạt cọc là 489.384.000 đồng (bốn trăm tám mươi chín triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi do chậm thanh toán, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/9/2022, ông Nguyễn Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 19/9/2022 và ngày 26/9/2022, bà Trần Thị N và bà Phan Thị Huyền T lần lượt kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/9/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa kháng nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc bà N bồi thường thiệt hại cho ông T 70% của số tiền 500.000.000 đồng do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

Ngày 04/10/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét về việc tính lãi khi xác định thiệt hại của giao dịch đặt cọc vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn T trình bày: ông không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N do đất không tiếp giáp đường lộ nhựa như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, chỉ yêu cầu bà N phải trả cho ông số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Bà Trần Thị N trình bày kháng cáo không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho ông T, mà yêu cầu ông T tiến hành ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì khi thỏa thuận đặt cọc ông T biết rõ vị trí đất. Số tiền đặt cọc sẽ cần trừ vào tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Bà Phan Thị Huyền T thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà Trần Thị N.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các đương sự đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/04/2022, hai bên thỏa thuận “*đất giao ra tới lộ nhựa, không có tranh chấp. Quyền sử dụng đất hoàn toàn hợp pháp. Nếu có trường hợp gì khác bên bán hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Số m ngang 101m*”. Hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự thể hiện, quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận thực tế không giáp lộ nhựa mà phải qua con kênh. Ông T cho rằng không biết đất giáp kênh, nhưng tại cấp sơ thẩm ông thừa nhận đã biết vị trí đất giáp kênh trước khi ký hợp đồng đặt

cọc. Bà N cho rằng con kênh không thuộc sở hữu cá nhân, nên xem như đất giáp lộ nhựa là không đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc không thể hiện đúng hiện trạng đất và hai bên đều biết rõ, nên cả hai cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết. Việc ông T cho rằng ông Đ có tranh chấp phần đất đường lộ và kênh, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thừa nhận kênh do Nhà nước quản lý. Do đó, Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị về việc xem xét số tiền phạt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông T, buộc bà N trả lại cho ông T số tiền đặt cọc và chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N và bà Phan Thị Huyền T; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276, 278, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Bà Trần Thị N và bà Phan Thị Huyền T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Kiểm sát viên thay đổi một phần nội dung kháng nghị. Việc thay đổi một phần nội dung kháng cáo của ông T, kháng nghị của Viện kiểm sát không vượt quá phạm vi kháng cáo, kháng nghị ban đầu, đúng quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự không tự thỏa thuận được. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định tại các điều luật: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[3] Từ sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đủ căn cứ xác định: ngày 03/04/2022, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N đã ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng và vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 775, 1282, 1283, 1285, 1287 và 1288, tờ bản đồ số 04, thị trấn Bình Phong T, huyện Mộc H, tỉnh Long An; số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng sẽ được khấu trừ vào thanh toán tiền chuyển nhượng khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và thực hiện.

[4] Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 50 ngày, kể từ ngày 03/04/2022 đến hết ngày 23/5/2022. Mặc dù, tại thời điểm ông T, bà N xác lập giao dịch đặt cọc, các thửa đất số 775, 1282, 1283, 1285, 1287 và 1288 đang do ông Đoàn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 10/05/2022, nghĩa là vẫn còn trong thời hạn đặt cọc, đất đã chuyển cho bà Phan Thị Huyền T đứng tên trên giấy chứng nhận và bà Trang đồng ý với

sự xác lập giao dịch đặt cọc giữa bà N và ông T và đồng ý giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên với ông T (bút lục số 69). Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và điểm a, b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu bởi điều kiện chủ thể ký kết.

[5] Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận, “*Bên A bán đất giao ra tới lộ nhựa*”. Căn cứ để ông T yêu cầu bà N trả cọc và phạt cọc là do bà N không giao được đất cho ông T tiếp giáp lộ nhựa (đường Trần Văn T). Thấy rằng, hồ sơ vụ án thể hiện, ông T đã thừa nhận trước khi xác lập giao dịch đặt cọc với bà N, ông đã biết các thửa đất mà ông dự định nhận chuyển nhượng từ bà N không tiếp giáp lộ nhựa, mà tiếp giáp kênh (bút lục số 83). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà N thừa nhận thực tế hiện nay, các thửa đất số 775, 1282, 1283, 1285, 1287 và 1288 tiếp giáp kênh.

[6] Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đặt cọc là một trong những biện pháp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, cụ thể trong vụ án này là để đảm bảo cho nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngay từ khi ông T và bà N ký kết hợp đồng đặt cọc, đã biết rõ các thửa đất không tiếp giáp đường mà tiếp giáp kênh, nhưng vẫn thỏa thuận trong nội dung của hợp đồng đặt cọc, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết được do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Theo hướng dẫn tại mục 1 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, từ tình tiết tại mục [5] và [6], đủ căn cứ xác định ông T và bà N cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết, nên không phạt cọc đối với bà N hay mất cọc đối với ông T. Do đó, cần chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và yêu cầu của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà N phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà Trần Thị N phải chịu trên số tiền đặt cọc phải trả cho ông Nguyễn Văn T. Ông T không phải chịu và được hoàn trả tạm ứng án phí.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên ông T không phải chịu và được hoàn trả tạm ứng án phí. Bà N và bà Trang phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

3. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.
4. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N và bà Phan Thị Huyền T.
5. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.
6. Căn cứ vào Điều 328, khoản 1 và khoản 2 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 6, 12, 27 và 29 của Nghị quyết số 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.
7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị N.
8. Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).
9. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
10. Về án phí dân sự sơ thẩm:
 - 10.1. Buộc bà Trần Thị N phải chịu 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng).
 - 10.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0010433 ngày 20/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.
11. Về án phí dân sự phúc thẩm:
 - 11.1. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu và được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0010479 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.
 - 11.2. Buộc bà Trần Thị N, bà Phan Thị Huyền T mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0010478 ngày 19/9/2022, biên lai thu số 0010482 ngày 04/10/2022. Bà N, bà Trang đã nộp đủ án phí phúc thẩm.
12. Về hướng dẫn thi hành án: 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, 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 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.

13. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 15/11/2022 (ngày mười lăm tháng mười một năm hai nghìn không trăm hai mươi hai)./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Mộc Hóa;
- Chi cục THADS huyện Mộc Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục