

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 209/2022/DS-PT
Ngày: 29 - 8 - 2022
V/v Tranh chấp tiền cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Thanh Quốc**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Liên**

Bà **Nguyễn Thị Tuyết Loan**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức**- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 06 năm 2022 về tranh chấp tiền cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DSST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:173/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1961

Nơi cư trú: 954 khu vực Cái S, phường Thới L, quận Ô M, thành phố C Th.

Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989 và ông Tô Minh L, sinh năm 1999. Cùng địa chỉ: Số 199A, đường số 4, Khu dân cư Hồng Phát, khu vực 2, phường A B, quận N K, thành phố C Th.

Bị đơn: 1/ Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1960.

2/ Bà **Bạch Thị Ng**, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: 952 khu vực Cái S, phường Th L, quận Ô M, thành phố C Th.

Đại diện theo ủy quyền các bị đơn là ông **Nguyễn V N**, sinh năm 1947. Có mặt.

Địa chỉ: Số 173, đường Nguyễn T, phường Th B, quận N K, thành phố C Th.

1/ Bà **Trần K M**, sinh năm 1955. Có mặt.

Nơi cư trú: khu vực Cái S, phường Thới L, quận Ô M, thành phố C Th.

2/ Ông **Trần Q V**, sinh năm 1978. (xin vắng mặt).

Nơi cư trú: 64/49 khu vực Ph L, phường L H, quận Ô M, thành phố C Th.

Ông V nghị xét xử vắng mặt, các đương sự khác có mặt tại phiên tòa.

3/ Ông **Trần Th T**, sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ: Khu vực Cái S, phường Thới L, quận Ô , thành phố C T.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày:

Trước đây ông có đứng tên phần đất có diện tích khoảng 04 công đất, phần đất của ông giáp với đất của ông Trần Văn H và bà Trần Thị Tiêm (cả ba người là anh em ruột với nhau). Ba người thống nhất bán hết phần đất này cho ông Trần Văn V với tổng số tiền là 1.650.000.000đồng.

Trong đó phần đất của ông Trần Văn N là khoảng 04 công với số tiền là 1.000.000.000đồng (*một tỷ đồng*). Ông V có đưa trước 100.000.000đồng (*một trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc, ông N đưa cho bà Trần Thị M 50.000.000đồng để đưa lại cho ông H. Sau đó ông bị bệnh tai biến không nói chuyện được nên bà Trần Thị M có đứng ra chia tiền bán đất cho ông H bà Ng là 325.000.000đồng nhưng không có trừ lại tiền cọc đã nhận trước là 50.000.000đồng, khi ông hết bệnh có hỏi bà M thì mới biết việc này nên bà M có qua nói chuyện với bà Ng và bà Ng hứa trả dần cho ông xài nhưng không thực hiện. Nên ông khởi kiện yêu cầu ông H bà Ng phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc bán đất là 50.000.000đồng.

Bị đơn ông Trần Văn H trình bày:

Ông có chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn V 2,5 công đất với giá 325.000.000đồng, ông có nhận 50.000.000đồng tiền đặt cọc từ ông Trần Văn V nhưng không có làm biên nhận đặt cọc, ông V đưa trực tiếp cho ông chứ không có đưa cho bà M; khoảng 05 tháng sau ông V trả đủ tiền mua đất, có trừ lại 50.000.000đồng, ông chỉ nhận 275.000.000đồng (toàn bộ quá trình giao tiền cọc cũng như tiền mua bán đất đều không có làm biên nhận, chỉ nói miệng).

Bà Bạch Thị Ng cho rằng:

Bà chỉ nhận đủ số tiền bán đất chứ không có dư tiền đặt cọc như ông N trình bày. Hôm nhận tiền bán đất chỉ có bà, bà M và ông N, bà nhận tiền từ bà M 275.000.000đồng, có trừ tiền cọc 50.000.000đồng rồi (không có làm biên nhận). Do đó, ông H, bà Ng không đồng ý với yêu cầu của ông N.

Người làm chứng bà Trần Kiều M trình bày:

Bà là chị ruột của ông Trần Văn N và ông Trần Văn H. Trong quá trình ông N, ông H chuyển nhượng đất cho ông V thì bà có biết việc này do trước đây bà có

bán đất cho ông H và chưa sang tên nên có ký tên để ông H chuyển nhượng cho ông V. Khi thỏa thuận mua bán thì ông V có đưa tiền cọc 100.000.000đồng cho ông N, bà thấy có làm biên nhận với ông N. Sau đó, bà M là người đếm tiền và chia ra cho ông N 50.000.000đồng, ông H 50.000.000đồng nhưng không có làm giấy tờ gì hết do nghĩ là anh em trong nhà. Bà không nhớ rõ từ khi nhận cọc đến khi ông V trả đủ tiền là bao lâu, ngày ông V trả tiền đầy đủ, bà có đi theo ra phòng công chứng để nhận tiền cùng với ông N, chồng bà là Nguyễn Duy Việt, em rể bà tên Tùng (không nhớ rõ họ tên cụ thể), vợ chồng ông H bà Ng. Ông V trả tổng cộng bao nhiêu tiền bà không nhớ rõ. Khi về nhà, bà là người chia tiền, đưa ông N tiền nhưng không biết bao nhiêu, bà chỉ chia theo đất, bà đưa cho bà Ng 325.000.000đồng, ông Tùng 325.000.000đồng, lúc bà Ng nhận tiền cũng có mặt ông Tùng.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/3/2022, người làm chứng ông Trần Quốc V trình bày:

Ông không có quan hệ thân thích với ông N, ông H, bà Ng, ông chỉ biết những người này qua việc ông có mua đất của họ, khi thỏa thuận mua đất thì ông V có đặt tiền cọc 100.000.000đồng, hai bên có làm giấy tay, ông đưa tiền tại nhà ông N, có mặt của tất cả những người bán đất như ông H, ông N, bà Ng, bà M, ông Tùng, mọi người cùng ký tên vào giấy tay nhận tiền cọc nhưng thời gian lâu quá rồi ông không còn giữ giấy này. Khoảng 04 - 05 tháng sau khi đặt cọc thì hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông V trả đủ số tiền chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng, hôm nhận tiền có ông N, ông H, bà M, bà Ng (vợ ông H); đối với việc số tiền trên được chia như thế nào thì ông không biết vì sau khi nhận tiền xong mọi người lên xe ra về. Ông V yêu cầu xét xử vắng mặt ông do ông bận đi làm và ông cam đoan lời khai của mình là đúng.

Tại bản án dân sơ sự sơ thẩm số : 22/2022/DSST ngày 27 tháng 4 năm 2022 Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử :

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N về việc tranh chấp tiền đặt cọc với ông Trần Văn H, bà Bạch Thị Ng.

Về án phí: ông Trần Văn N được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Tòa án nhân dân quận Ô Môn còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09/05/2022 ông Trần Văn N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm số 22/2022/DS – ST ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc ông H, bà Ng trả lại số tiền 50.000.000đồng tiền đặt cọc đất cho ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận như sau:

Bị đơn ông Trần Văn H và bà Bạch Thị Ng có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Trần Văn N số tiền là 25.000.000đồng, vào ngày 15 tháng 09 năm 2022.

Trong trường hợp bị đơn không trả số tiền trên đúng thời gian trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận. Việc thỏa thuận là phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về tiền cọc mua bán quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[2] Việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với các nội dung nêu trên.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Bị đơn ông Trần Văn H và bà Bạch Thị Ng có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Trần Văn N số tiền là 25.000.000đồng(hai mươi lăm triệu đồng) vào ngày 15 tháng 09 năm 2022.

Trong trường hợp bị đơn không trả số tiền trên đúng thời gian trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán

Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí phúc thẩm.

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, 7a, 7b 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q. Ô Môn;
- THADS Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thanh Quốc