

**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: 39/2021/DSPT
Ngày: 15.3.2021
V/v “*tranh chấp đòi lại tài sản
và hợp đồng đặt 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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Thúy - 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 Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DSST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2021/QĐPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1980

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Đinh Công T2, sinh năm 1979

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ

3. Người kháng cáo: ông Đinh Công T2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 trình bày và yêu cầu như sau: Ngày 19/6/2019 ông có mượn của ông Đinh Công T2 số tiền 100.000.000 đồng và ông có viết biên nhận nợ và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 để làm tin nhưng không ghi vào biên nhận nợ. Đến ngày 24/6/2019 ông có trả tiền lại cho ông T2 nhưng ông T2 không nhận và cho rằng đó là tiền cọc mua đất. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Công

T2 trả lại cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền nợ 100.000.000 đồng và lãi suất ngân hàng cho đến khi hòa giải 12 tháng là 7.800.000 đồng. Tổng cộng là 107.800.000 đồng.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Đinh Công T2 có ý kiến và phản tố như sau: Vào ngày 19/6/2019 ông Nguyễn Thành T1 có sang nhà ông và có nói sẽ bán đất của ông T1 cho ông, đất có diện tích 210,6m², thửa 129, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm tại đường Đinh Công Chánh, khu vực B, phường L theo giấy chứng nhận CS16751 ngày 7/5/2019 do ông Nguyễn Thành T1 đứng tên. Theo thỏa thuận miệng giữa hai bên ông T1 đồng ý bán đất cho ông với giá 700.000.000 đồng, ông đặt cọc 100.000.000 đồng, ông T1 có viết giấy biên nhận cho ông. Ngày 03/3/2020 ông có làm đơn phản tố nộp cho Tòa án yêu cầu ông Nguyễn Thành T1 phải tiếp tục ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Nếu ông T1 không ký tiếp thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền ông đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Ông không đồng ý việc ông T1 trả tiền theo lãi suất ngân hàng vì hai bên thỏa thuận đặt cọc mua bán chứ không phải mượn tiền.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DSST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T1 về việc tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ đối với bị đơn ông Đinh Công T2. Ông Nguyễn Thành T1 có trách nhiệm giao trả cho ông Đinh Công T2 số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi suất là 21.106.000 đồng, tổng cộng là 121.106.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Công T2 về việc tranh chấp tiền đặt cọc với nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1. Ông Đinh Công T2 có trách nhiệm trả bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 451259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS16751 ngày 07/5/2019 cho ông Nguyễn Thành T1 sau khi nhận đủ số tiền trên.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 21/7/2021 bị đơn ông T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, nếu không thì bồi thường gấp hai lần tiền cọc đã nhận. Số tiền bồi thường là 200.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét các chứng cứ trong hồ sơ, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có việc thỏa thuận vay mượn tiền, không có việc đặt cọc như bị đơn trình bày vì không có chứng cứ chứng minh, không được nguyên đơn thừa nhận, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về kháng cáo của bị đơn: Bị đơn cho rằng số tiền 100.000.000 đồng là tiền cọc giao cho nguyên đơn để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng đất từ nguyên đơn nhưng trong hồ sơ có biên nhận thể hiện nguyên đơn nhận tiền nhưng nói là tiền vay, không có nội dung nào thể hiện là tiền cọc, mặt khác phía bị đơn còn cung cấp Usb ghi âm cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn và bị đơn sau khi sự việc xảy ra, cả hai thừa nhận giọng nói đúng là của mình, tuy nhiên, việc trao đổi qua lại giữa hai đương sự cũng chưa thể hiện việc nguyên đơn nhận 100.000.000 đồng là tiền cọc của bị đơn, chỉ nói xoay quanh số tiền 20.000.000 đồng, cũng không thể hiện là tiền gì nên không có cơ sở cho rằng số tiền 100.000.000 đồng là tiền cọc, vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn hoặc buộc nguyên đơn bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Đối với số tiền 100.000.000 đồng nguyên đơn thừa nhận có nhận của bị đơn ngày 19/6/2019 nhưng là tiền vay, trong biên nhận cũng không thể hiện là tiền gì, không thể hiện việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bị đơn lại không thừa nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và tiền lãi như cấp sơ thẩm đã quyết định, cần giữ nguyên là phù hợp.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp. Cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định nên cần giữ nguyên bản án.

[5] Về án phí:

[5.1] Dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định.

[5.2] Dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 164, 166, 280, 357, 468 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Công T2.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T1 về việc tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ đối với bị đơn ông Đinh Công T2. Ông Nguyễn Thành T1 có trách nhiệm giao trả cho ông Đinh Công T2 số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi suất là 21.106.000 đồng, tổng cộng là 121.106.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Công T2 về việc tranh chấp tiền đặt cọc với nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1. Ông Đinh Công T2 có trách nhiệm trả bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 451259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS16751 ngày 07/5/2019 cho ông Nguyễn Thành T1 sau khi nhận đủ số tiền trên.

3. Về án phí:

3.1 Dân sự sơ thẩm:

3.1.1 Ông Nguyễn Thành T1 phải nộp 6.055.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 004176 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, ông T1 còn phải nộp thêm 5.755.000 đồng.

3.1.2 Ông Đinh Công T2 phải nộp 5.000.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 004365 ngày 03/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

3.2 Dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Công T2 phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 004604 ngày 21/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

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:

- Tòa án nhân dân quận B;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thị Phương Thanh