

Bản án số: 231/2022/DS-PT

Ngày 24 - 8 - 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 CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hà Thanh Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Hồ Minh Tấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Tú Anh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 138/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Việt K, sinh năm 1981 (có mặt).

Bà Đặng Thị Kim N1, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C ..

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Võ Thanh T2 - Văn phòng luật sư Thanh T2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Hồ Chí H, sinh năm 1957 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C ..

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Chí H:* Luật sư Trần Chí T3 - Thuộc Chi nhánh Công ty luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau (có mặt).

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

1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T4 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Hồ Tấn N3, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3. Ông Hồ Như Ý, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Chí H, bà Nguyễn Thị T1 là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Lê Việt K và bà Đặng Thị Kim N1 trình bày:* Vào ngày 04/12/2020 dương lịch, ông bà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1 phần đất có diện tích là 15.552m<sup>2</sup>, đất này đã được cấp quyền sử dụng do hộ ông Hồ Chí H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Công Nghiệp A, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 168 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay và có đặt cọc trước là 78 chỉ vàng 24k. Theo giao kết nếu bên ông H không thực hiện đúng hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi số vàng đặt cọc. Quá trình thực hiện đôi bên đã tiến hành đo đạc để tách quyền sử dụng đất, sau khi đo đất xong, ông H không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà, ông H cho rằng con ông H không đồng ý chuyển nhượng. Nay yêu cầu ông H và bà T1 phải trả lại vàng đặt cọc là 78 chỉ vàng 24k và phải bồi thường cọc do sai hợp đồng là 78 chỉ vàng 24k.

Ngoài ra sau khi hợp đồng chuyển nhượng bà T1 và ông H có mượn 10.000.000 đồng và sau khi chuyển nhượng ông xuất ra 1.200.000 đồng để mượn xáng mức, tiền thuê đo đất là 2.400.000 đồng. Tổng số yêu cầu ông H và bà T1 có trách nhiệm thanh toán là 156 chỉ vàng 24k và 13.600.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện số tiền 13.600.000 đồng.

*Bị đơn ông Hồ Chí H, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Ông bà thừa nhận vào ngày 04/12/2020 có làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất là 15.552m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông K, giá chuyển nhượng là 168 chỉ vàng 24k, có làm giấy “Giấy mua bán đất nông nghiệp”. Khi làm giấy thì bên ông K có tính tiền nợ hui, vàng cổ đất và nợ tiền thuê đất trước đó, tổng các khoản quy thành vàng là 76 chỉ vàng 24k, sau đó ông K đưa thêm 10.000.000 đồng nên cộng vào quy ra bằng 2 chỉ vàng 24k, nên cộng lại là 78 chỉ vàng 24k. Do ông K không trả tiền để ông trả tiền Ngân hàng nên không lấy sổ ra để làm thủ tục được. Ông H, bà T1 xác định ông K sai hợp đồng do ông K không trả tiền Ngân hàng nên không rút giấy chứng nhận ra để làm quyền sử dụng được. Nay ông, bà không đồng ý trả vàng phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với tiền thuê đo đất thừa nhận có, còn bao nhiêu ông, bà không biết, tiền xáng mức thừa nhận ông K có đóng là 1.200.000 đồng. Nay chỉ đồng ý trả lại số vàng là 78 chỉ vàng 24k.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tấn N3, ông Hồ Như Ý trình bày:* Việc hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn khi làm hợp đồng có mặt hai ông và hai ông cũng thống nhất cho ông H và bà T1 chuyển nhượng đất, có ký tên vào giấy chuyển nhượng là đúng. Việc nhận vàng chuyển

nhượng đất là do cha mẹ ông có nợ ông K nên chuyển qua vàng đặt cọc chứ không đưa vàng tại thời điểm làm hợp đồng, và số nợ trên là của cha mẹ, các ông không liên quan đến phần nợ trên.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Việt K và bà Đặng Thị Kim N1.

Buộc bị đơn ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho nguyên đơn ông Lê Việt K và bà Đặng Thị Kim N1 số vàng đặt cọc là 78 chỉ vàng 24k và bồi thường giá trị tương đương vàng đặt cọc là 78 chỉ vàng 24k.

Đình chỉ khoản tiền ông K và bà N1 yêu cầu ông H và bà T1 trả tiền mượn là 10.000.000 đồng, tiền thuê đo đạc là 2.400.000 đồng và tiền xăng mức là 1.200.000 đồng. Tổng cộng là 13.600.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 26/5/2022, bị đơn ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung không đồng ý bồi thường khoản vàng phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm ông, bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1, thấy rằng:

Tại “giấy mua bán đất nông nghiệp” ngày 04/12/2020 dương lịch, hai bên đã thống nhất chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích là 15.552m<sup>2</sup> đất, giá chuyển nhượng là 168 chỉ vàng 24k, đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hồ Chí H đứng tên. Tại phiên tòa sơ và phúc thẩm đôi bên đều không đưa ra ý kiến về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc và bồi thường cọc theo thỏa thuận.

Xem xét hợp đồng ngày 04/12/2020 các bên thiết lập theo dạng viết giấy tay và với tiêu đề “*giấy mua bán đất nông nghiệp*” trong đó có nội dung đặt cọc và nhằm thiết lập hợp đồng chuyển nhượng. Song diện tích đất đôi bên thỏa thuận chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng (tài sản bảo đảm để thực hiện hợp đồng vay); việc đôi bên thỏa thuận chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của ngân hàng là người nhận thế chấp. Như vậy việc chuyển nhượng tài sản đang thế chấp mà không được sự đồng ý của người nhận tài sản thế chấp là không thỏa mãn

điều kiện chuyển nhượng. Đồng thời tại các bút lục từ 137- 144 và bút lục 145,146 (tờ tường trình của ông K, bà N1) thể hiện khoản vàng 78 chỉ là các khoản nợ hui, nợ cầm cố đất, nợ tiền thuê đất trước đó cộng lại. Như vậy trong nợ hui đã có lãi hui, khoản cầm cố đất đã có khoản tiền cho thuê lại đất cầm cố và hợp đồng đôi bên thiết lập là “*giấy mua bán đất nông nghiệp*”, trong giấy chuyển nhượng có nội dung: ... *kể từ hôm nay là ngày làm giấy đến ngày 29/4/2021 âm lịch ông Hồ Chí H tức là bên A có chuyển nhượng được phần đất nói trên cho người khác thì bên A trả lại số tiền đặt cọc cho bên B (ông K, bà N1) là 78 chỉ vàng 24k, còn không chuyển nhượng được phần đất nói trên cho người khác thì bên A giao đủ diện tích đất 15.552m<sup>2</sup> cho bên B.* Xét về thực chất không phải là “*hợp đồng đặt cọc*” mà nhằm giao tài sản để đổi trừ nợ. Như vậy việc đôi bên thỏa thuận là nhằm để đổi trừ khoản nợ trước đó thực tế đã không thành.

Như những phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu nguyên đơn để phạt cọc là chưa có cơ sở vững chắc. Như vậy việc giao tài sản để đổi trừ nợ không thành thì bên thiếu nợ có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả nợ là có căn cứ. Do vậy ông H và bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền hui và vàng cầm cố đôi bên đã thống nhất quy ra vàng vào thời điểm thỏa thuận là 78 chỉ vàng là phù hợp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về 78 chỉ vàng 24K là tổng khoản nợ mà đôi bên thỏa thuận thống nhất. Nhận thấy khi giao dịch cầm cố đôi bên đã thống nhất bằng vàng và khoản nợ hui, tiền thuê lại đất đôi bên thống nhất quy đổi 33 chỉ, việc quy đổi ra vàng là tự nguyện và sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn cũng không kháng cáo nội dung này, chỉ kháng cáo khoản vàng phạt cọc. Xét thấy việc thống nhất quy đổi ra vàng theo thỏa thuận đã đảm bảo giá trị tài sản nên chấp nhận hoàn trả 78 chỉ vàng theo yêu cầu là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên thấy rằng kháng cáo của ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1 được chấp nhận.

[2] Như nhận định trên, xét đề nghị của Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[3] Đối với các khoản tiền mượn là 10.000.000 đồng, tiền thuê đo đạc là 2.400.000 đồng và tiền xăng mức là 1.200.000 đồng. Tổng cộng là 13.600.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu, cấp sơ thẩm đình chỉ nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Án phí sơ thẩm, phúc thẩm các đương sự có trách nhiệm thực hiện theo luật định.

Ông K, bà N1 phải chịu án phí trên phần yêu cầu không được chấp nhận.

Ông H, bà T1 thuộc trường hợp miễn và có đơn yêu cầu nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

*Tuyên xử:* Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho nguyên đơn ông Lê Việt K và bà Đặng Thị Kim N1 số vàng là 78 chỉ vàng 24k.

Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn về phạt cọc là 78 chỉ vàng 24k.

Đình chỉ khoản tiền ông K và bà N1 yêu cầu ông H và bà T1 trả tiền mượn là 10.000.000 đồng, tiền thuê đo đạc là 2.400.000 đồng và tiền xăng mức là 1.200.000 đồng. Tổng cộng là 13.600.000 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Lê Việt K và bà Đặng Thị Kim N1 phải nộp 20.068.000 đồng, ông, bà đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 18.372.000 đồng theo biên lai số 0004180 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, phải nộp tiếp 1.696.000 đồng.

Ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1 được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Chí H và bà Nguyễn Thị T1 được miễn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án卷.

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

(Đã ký)

**Hà Thanh Hùng**