

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **277/2021/DSPT**
Ngày: 06/12/2021

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:* Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

- *Các Thẩm phán:*

1. Bà **Lâm Ngọc Tuyên**.

2. Ông **Trương Vĩnh Hữu**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Thanh Phong**, 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.

Trong ngày **06** tháng **12** năm **2021**, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án thụ lý số 238/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn:* Ông **Mai Văn B1**, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

* *Người làm chứng:* Ông **Nguyễn Phước H**, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y khu phố A, phường A, thị xã CL, Tiền Giang.

* *Người kháng cáo:* Bà **Võ Thị B**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị B trình bày:

Cuối tháng 5/2020, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B1 thửa đất số 147 tờ bản đồ số 20, diện tích 4.323m² và thửa 149 diện tích 1.620m² tờ bản

đồ số 20 tại ấp C, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang. Ông B1 nói với bà các phần đất trên vuông vức là hình chữ nhật và có 02 mặt tiền nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 2.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 04/6/2020 bà với ông B1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) với nội dung ông B1 đồng ý chuyển nhượng cho bà thửa đất số 147 và thửa số 149 với giá 2.400.000.000 đồng; bà có đặt cọc cho ông B1 số tiền 140.000.000 đồng.

Sau đó, bà tiến hành đo đạc lại 02 thửa đất 147 và thửa số 149 thì phát hiện hình thể 02 thửa đất này là chữ L chứ không phải hình chữ nhật như phía ông B1 nói. Khi phát hiện sự việc này bà đã yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/6/2020 và yêu cầu ông B1 trả lại số tiền cọc 140.000.000 đồng, ông B1 có trả được 70.000.000 đồng còn nợ lại 70.000.000 đồng và nói khi nào chuyển nhượng được đất được sẽ trả cho bà. Hiện nay, ông B1 đã chuyển nhượng đất cho người khác nhưng không chịu trả số tiền 70.000.000 đồng còn nợ lại nên phát sinh tranh chấp.

Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) lập ngày 04/6/2020 giữa bà và ông Mai Văn B1. Buộc ông Mai Văn B1 phải có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 70.000.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*** Bị đơn ông Mai Văn B1 trình bày:**

Vào ngày 04/6/2020, ông với bà Võ Thị B có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất 147 và thửa 149 với giá 2.400.000.000 đồng như bà B trình bày, lúc thỏa thuận việc chuyển nhượng ông có nói một thửa ngắn, một thửa dài. Theo đó, bà B có đưa cho ông số tiền cọc 140.000.000 đồng. Đến ngày 3/8/2020, bà B là người chủ động xin hủy hợp đồng đặt cọc và xin nhận lại ½ tiền cọc tức 70.000.000 đồng, ông cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trên và đã đưa cho bà B số tiền cọc 70.000.000 đồng, việc này có làm biên nhận do bà B viết, ông không có hứa sau khi nào chuyển nhượng được đất cho người khác thì sẽ trả tiếp cho bà B 70.000.000 đồng tiền cọc. Trong nội dung biên nhận cũng không đề cập đến vấn đề này. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông có ý kiến như sau:

- Đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) lập ngày 04/6/2020 giữa ông và bà Võ Thị B.
- Không đồng ý trả cho bà B số tiền 70.000.000 đồng.

***Người làm chứng ông Nguyễn Phước H trình bày:**

Vào khoảng trưa ngày 03/8/2020, ông có đến chơi nhà ông Mai Văn B1 thì gặp bà Võ Thị B xin nhận lại tiền cọc (phần nửa tiền cọc) 70.000.000 đồng nên có nhờ ông chứng kiến, ông đồng ý làm chứng và có ký tên vào giấy biên nhận.

Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng vào khoản 2 Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, Điều 147, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B.

Hủy hợp đồng đặt cọc (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) lập ngày 04/6/2020 giữa bà Võ Thị B với ông Mai Văn B1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B về việc yêu cầu ông Mai Văn B1 trả 70.000.000 đồng tiền cọc.

3. Về án phí: Bà Võ Thị B và ông Mai Văn B1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 04 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn Võ Thị B có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Mai Văn B1 trả cho bà số tiền 70.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, ông Mai Văn B1 không đồng ý trả cho bà Võ Thị B số tiền 70.000.000 đồng và cho rằng lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do bà B, đáng lẽ ông không trả số tiền cọc 140.000.000 đồng nhưng vì tình nghĩa hàng xóm, nên ông đồng ý trả $\frac{1}{2}$ tiền cọc; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

- Về tố tụng, trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện theo đúng quy định pháp luật và không có kiến nghị gì.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị B. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn Võ Thị B thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị B, xét thấy:

[2.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Tháng 5/2020, bà Võ Thị B có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B1 thửa đất số 147, tờ bản đồ số 20, diện tích 4.323m² và thửa số 149 diện tích 1.620m², tờ bản đồ số 20 tại ấp C, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang giá 2.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 04/6/2020 bà Võ Thị B với ông Mai Văn B1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) với nội dung ông B1 đồng ý chuyển nhượng cho bà thửa đất số 147 và thửa số 149 với giá 2.400.000.000 đồng và bà Võ Thị B có đặt cọc cho ông B1 số tiền 140.000.000 đồng. Đến ngày 03/8/2020, bà Võ Thị B hủy hợp đồng đặt cọc, xin nhận lại $\frac{1}{2}$ số tiền cọc là 70.000.000 đồng, việc này được ông Mai Văn B1 đồng ý và hai bên có làm biên nhận do bà B viết.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn Võ Thị B

và bị đơn Mai Văn B1 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) ngày 04/6/2020, nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng, là có căn cứ.

[2.3] Về số tiền cọc: Nguyên đơn Võ Thị B cho rằng do ông Mai Văn B1 nói với bà thừa đất hình chữ nhật và có 02 mặt tiền nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc thì thửa đất có hình thể chữ L. Do đó, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 và yêu cầu ông Mai Văn B1 trả lại cho bà số tiền 140.000.000 đồng, sau đó ông B1 trả lại cho bà B số tiền 70.000.000 đồng. Do ông Mai Văn B1 không trả tiếp số tiền còn lại, nên bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/6/2020 và yêu cầu ông B1 trả tiếp cho bà số tiền 70.000.000 đồng.

Bị đơn Mai Văn B1 không đồng ý trả cho bà B số tiền 70.000.000 đồng, ông cho rằng thời điểm chuyển nhượng, ông chỉ nói với bà Võ Thị B là 01 thửa ngắn và 01 thửa dài; bà Võ Thị B người chủ động xin hủy hợp đồng chuyển nhượng (phần đặt cọc) và xin nhận lại ½ tiền cọc tức 70.000.000 đồng, ông cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trên và đã đưa cho bà B số tiền cọc 70.000.000 đồng, việc này có làm biên nhận do bà B viết, ông không có hứa sau khi nào chuyển nhượng được đất cho người khác thì sẽ trả tiếp cho bà B 70.000.000 đồng tiền cọc.

Xét, theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) ở mục 5 thể hiện các cam kết của các bên: *“Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xin cam đoan thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, hiện tại không có tranh chấp và nếu tôi không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng thì tôi phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng số tiền gấp hai lần đặt cọc tức là 140.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hủy bỏ số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hưởng”*. Ngoài ra, hai bên không có thỏa thuận gì khác. (bút lục 31). Đồng thời, nội dung biên nhận ngày 03/8/2020 (bút lục 22) thể hiện bà Võ Thị B là người đưa ra đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và chỉ xin nhận lại ½ tiền cọc là 70.000.000 đồng và bà B đã nhận đủ 70.000.000 đồng, không thể hiện nội dung ông B1 phải có nghĩa vụ trả tiếp cho bà B số tiền cọc còn lại là 70.000.000 đồng. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B về việc yêu cầu ông Mai Văn B1 trả tiếp số tiền 70.000.000 đồng, là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị B thừa nhận toàn bộ nội dung biên nhận ngày 03/8/2020 do bà viết nhưng lại cho rằng do ông Mai Văn B1 buộc bà ghi như vậy mới đồng ý trả tiếp cho bà số tiền 70.000.000 đồng còn lại; bà B cũng thừa nhận việc thỏa thuận thửa đất hình vuông là thỏa thuận miệng, không có ghi trong hợp đồng hoặc văn bản gì khác. Ông Mai Văn B1 không thừa nhận và bà Võ Thị B không cung cấp chứng cứ gì khác để chứng minh việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của ông Mai Văn B1, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) lập ngày 04/6/2020 giữa bà Võ Thị B với ông Mai Văn B1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B về việc yêu cầu ông Mai Văn B1 trả 70.000.000 đồng tiền cọc.

3. Về án phí: Bà Võ Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Bà đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006893 ngày 23/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã CL, tỉnh Tiền Giang, nên được hoàn lại 300.000 đồng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mai Văn B1.

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 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 qui định tại các điều 6, 7, 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND thị xã CL;
 - Chi cục THADS thị xã CL;
 - Các đương sự;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Lưu hồ sơ, án văn.
- DSPT-2021-Tâm

Lê Thị Hồng Tâm