

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 36/2021/DS-PT

Ngày 07-5-2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự số 114/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị P; sinh năm 1986; Địa chỉ: Xóm 4, xã H, huyện H, tỉnh N.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn H; sinh năm 1956; đăng ký hộ khẩu và nơi ở: Xóm 20, xã H1, huyện H, tỉnh N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H:* Ông Châu Thành N; sinh năm 1981; đăng ký hộ khẩu: P, phường P, quận B, thành phố H. Theo văn bản ủy quyền ngày 15-4-2021.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vũ Thị T; sinh năm 1960; đăng ký hộ khẩu và nơi ở: Xóm 20, xã H1, huyện H, tỉnh N.

- *Người làm chứng:* Anh Trần Văn L; sinh năm 1985; địa chỉ: Xóm 4, xã H, huyện H, tỉnh N.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Phạm Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Chị P, ông H, anh Nam, bà T, anh L có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16-9-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là chị Trần Thị P trình bày:

Chị hợp đồng thuê nhà đất của ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị T từ năm 2016 để làm nghề thẩm mỹ. Tháng 02-2020, biết ông H có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đang cho chị thuê, nên chị hỏi mua. Chị và ông H thỏa thuận miệng là ông H chuyển nhượng cho chị phần đất có tứ cận: phía Nam giáp nhà Dư Lan, phía Tây giáp đường 21, phía Đông giáp ruộng, phía Bắc giáp nhà ông bà H, rộng 5m, dài hết thổ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Số tiền này được trả làm ba lần: Lần 1 đặt cọc mua, lần 2 giao tiền nhận làm sổ đỏ sang tên, lần 3 giao sổ, giao đất. Sau đó, chị được vay lại 50% số tiền là giá trị quyền sử dụng thửa đất, lãi suất theo lãi ngân hàng và trả trong thời hạn 1,5 năm.

Ngày 02-02-2020, ông H nói với chị giao tiền đặt cọc lần 1 là 200.000.000đ, do ông H báo gấp, chị chỉ có 150.000.000đ, ông H đồng ý cho chị nợ lại 50.000.000đ. Sau khi thỏa thuận, hai bên tiến hành giao nhận tiền đặt cọc là 150.000.000đ, ông H viết “Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất” đề ngày 02-02-2020 có chữ ký của chị và chữ ký của ông H. Bảy ngày sau, chị đem 50.000.000đ giao tiếp cho ông H để hoàn thành việc thanh toán đợt 1, nhưng ông H, bà T không nhận và yêu cầu nếu muốn tiếp tục mua bán đất thì phải thanh toán đủ số tiền 1.600.000.000đ trong một lần. Do không có khả năng thanh toán tiền mua đất một lần, theo yêu cầu của ông H, bà T, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thực hiện được. Vì ông H, bà T vi phạm thỏa thuận, nên chị yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà T trả lại chị số tiền đã đặt cọc cho ông H là 150.000.000đ và chị không yêu cầu phạt cọc.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn là ông Phạm Văn H trình bày:

Về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về khoản tiền đã giao nhận đặt cọc, ông H trình bày phù hợp với lời khai của chị P.

Theo nội dung “Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất” đề ngày 02-02-2020, số tiền đặt cọc lần 1 là 200.000.000đ, chị P mới chỉ giao cho ông nhận 150.000.000đ; số tiền 50.000.000đ còn lại, ông đồng ý cho chị P nợ lại một vài ngày. Tuy nhiên, sau một tuần, chị P không thanh toán đủ số tiền 50.000.000đ cho ông mà còn trả lời không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Như vậy, chị P là người vi phạm thỏa thuận đặt cọc, nên ông không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho chị P. Đến nay, nếu chị P thanh toán đủ số tiền 1.600.000.000đ

trong một lần thì ông vẫn nhất trí chuyển nhượng phần đất như đã thỏa thuận cho chị P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T trình bày: Do bà buôn bán hàng hóa ở chợ nên thường xuyên vắng nhà. Ngày 02-02-2020, sau khi nhận số tiền 150.000.000đ từ chị P, tối cùng ngày ông H có nói cho bà biết về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền đã nhận. Do chị P chậm thanh toán số tiền 50.000.000đ (tiền đặt cọc), nên bà T không nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P. Nay chị P khởi kiện đòi lại số tiền đã giao cho ông H là 150.000.000đ, bà nhất trí với những ý kiến ông H trình bày. Ngoài ra, bà không còn ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-11-2020 và lời khai tại phiên tòa, người làm chứng là anh Trần Văn L trình bày:

Anh và chị P trước đây là vợ chồng, tuy đã ly hôn nhưng sau đó vẫn tiếp tục chung sống với nhau. Ngày 02-02-2020 anh và chị P đã giao đủ số tiền 150.000.000đ cho ông H nhận tại gian nhà chị P thuê. Sau khi nhận tiền, ông H viết “Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất” đề ngày 02-02-2020 như chị P trình bày. Số tiền 50.000.000đ còn lại cả ông H và chị P đều không thỏa thuận về thời hạn thanh toán.

Sau một tuần, anh cùng chị P giao số tiền còn lại 50.000.000đ nhưng ông H không nhận và tuyên bố không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P nữa. Hoặc chị P phải trả đủ 1.600.000.000đ trong một lần thì ông H, bà T mới đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị P. Do ông H vi phạm thỏa thuận, nên anh đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị P, buộc ông H phải trả số tiền đặt cọc chị P đã giao cho ông H là 150.000.000đ.

Tại bản án dân sự số 114/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đã quyết định. Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị P. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị T có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị P số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự, lãi suất chậm trả, do người phải thi hành bản án chậm thi hành quyết định của bản án, biện pháp thi hành bản án và thời hiệu thi hành bản án.

Ngày 20-01-2021 ông Phạm Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung ngày 02-02-2020 ông và chị Trần Thị P ký kết đặt cọc là để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1,6 tỷ đồng, hai bên thỏa thuận thanh toán lần 1 đặt cọc 200.000.000đ, lần 2 giao tiền làm sổ đỏ sang tên, lần 3 giao sổ đỏ, giao đất. Giấy đặt cọc thể hiện 200 triệu đồng nhưng chị P mới đặt cọc là 150 triệu đồng. Lần 3 là giao sổ đỏ và giao đất, như vậy lần 2 là thanh

toán số tiền còn lại là 1.450.000.000đ, sau khi đặt cọc chị P không thanh toán tiếp số tiền còn lại cho ông, là chị P từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng. Theo khoản 2 Điều 328 BLDS thì số tiền chị P đặt cọc thuộc về ông. Do vậy, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của chị P.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị P giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông H trình bày: Giữ nguyên đơn kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông và sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Căn cứ vào giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất có căn cứ xác định ngày 02-2-2020 là ngày đặt cọc, việc đặt cọc còn thiếu 50 triệu đồng chị P cho rằng đã giao cho ông H có anh L là chồng cũ của chị P chứng kiến, còn ông H cho rằng chị P chưa giao đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Hồ sơ vụ án lúc xác định anh L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, sau đó lại xác định anh L là người làm chứng đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tố tụng của anh L. Theo giấy biên nhận đặt cọc mua bán đất ngày 02-02-2020 thỏa thuận lần 2 nhận làm sổ đỏ sang tên tức là chị P phải giao hết số tiền còn lại là 1.450.000.000đ, do chị P không giao số tiền 1.450.000.000đ nên chị P đã vi phạm hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H sửa bản án sơ thẩm.

Bà T nhất trí với lời trình bày của ông H và lời trình bày người đại diện theo ủy quyền của ông H.

Anh L trình bày: Ngày 02-02-2020 anh cùng chị P mang 150 triệu đồng đặt cọc cho ông H, số tiền còn thiếu là 50 triệu đồng hai bên không thỏa thuận ngày nào đặt cọc tiếp. Khoảng 07 ngày sau anh cùng chị P mang 50 triệu đặt cọc cho ông H nhưng ông H không nhận và nói bà T là vợ ông H không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về đường lối giải quyết vụ án, sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H, do ông H là người cao tuổi đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh L và chị P đã ly hôn, số tiền chị P đặt cọc mua đất của ông H là khoản tiền riêng của chị P, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và chị P, do chị P thỏa thuận, anh L chỉ là người đi cùng chị P khi đặt cọc tiền, nên cấp sơ thẩm xác định anh L tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là phù hợp.

[2] Về nội dung: Vợ chồng ông H có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất mà chị P đang thuê làm nghề thẩm mỹ. Chị P và ông H thỏa thuận miệng chuyển nhượng với giá 1.600.000.000đ. Ngày 02-02-2020 ông H và chị P lập giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất với nội dung cơ bản là: Lần thứ 1 đặt cọc mua số tiền 200.000.000đ; lần thứ 2 nhận làm sổ đỏ sang tên; lần 3 giao sổ, giao đất. Xét thấy, việc giao dịch đặt cọc ngày 02-02-2020 để thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và đều có năng lực hành vi dân sự, diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H; bà T vợ ông H không ký vào giấy đặt cọc nhưng bà T hoàn toàn nhất trí với việc đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy giao dịch đặt cọc giữa ông H và chị P có hiệu lực pháp luật.

[3] Theo giấy đặt cọc ghi chị P đã đặt cọc số tiền là 200.000.000đ, nhưng cả ông H và chị P đều xác nhận chị P chỉ đặt cọc là 150.000.000đ, số tiền đặt cọc còn thiếu 50.000.000đ thì chị P và ông H đều trình bày hai bên không ấn định ngày, để chị P đặt cọc tiếp số tiền 50.000.000đ. Tại phiên tòa chị P trình bày khoảng 7 ngày sau, chị P cùng anh L mang 50.000.000đ đến nhà ông H để giao nốt số tiền đặt cọc, nhưng ông H không nhận lý do bà T không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P; còn ông H trình bày chị P không giao tiếp 50.000.000đ đặt cọc cho ông. Xét thấy, việc chị P trình bày sau 07 ngày cùng anh L đến giao tiếp 50.000.000đ đặt cọc cho ông H nhưng anh L và chị P hiện tại là quan hệ vợ chồng việc giao 50 triệu đồng đặt cọc không có người làm chứng và anh L chị P không có tài liệu chứng cứ chứng minh, còn ông H cho rằng chị P không đến giao tiếp số tiền đặt cọc còn thiếu 50.000.000đ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận vào lời trình bày của các đương sự.

[4] Tuy nhiên, căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 02-02-2020 các bên có thỏa thuận lần thứ 1 là đặt cọc mua 200.000.000đ, lần thứ 2 nhận làm sổ đỏ sang tên, lần thứ 3 giao sổ giao đất. Theo ông H trình bày hai bên thỏa thuận lần thứ hai là nhận làm sổ đỏ sang tên tức là chị P phải giao hết tiền một lần số tiền còn thiếu là 1.450.000.000đ nhưng chị P không giao nên chị P đã phá vỡ hợp đồng do vậy ông không trả cho chị P số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ. Chị P trình bày khi lập giấy đặt cọc, hai bên không thỏa thuận ngày giao tiền và không thỏa thuận giao hết số tiền 1.450.000.000đ, nay ông H, bà T yêu cầu chị phải giao hết số tiền 1.450.000.000đ một lần chị không nhất trí, chị đề nghị ông H phải trả lại cho chị 150.000.000đ tiền đặt cọc. Xét thấy, ngày 02-02-2020 chị P giao tiền đặt cọc cho ông H là 150.000.000đ, còn thiếu 50 triệu đồng hai bên không ấn định ngày giao tiếp số tiền đặt cọc 50.000.000đ và theo giấy đặt cọc hai bên thỏa thuận lần 2 là nhận làm sổ đỏ sang tên; lần 3 là giao sổ giao đất nhưng hai bên

không thỏa thuận ngày, tháng, năm cụ thể việc nhận làm sổ đỏ và ngày, tháng, năm giao sổ đỏ, giao đất và cũng không thỏa thuận ngày, tháng, năm giao tiền, số tiền cụ thể bao nhiêu. Ông H trình bày thỏa thuận lần 2 là nhận sổ đỏ sang tên tức là giao hết tiền nhưng chị P không đồng ý. Vì vậy, việc ông H yêu cầu chị P phải giao hết số tiền còn lại là 1.450.000.000đ một lần là không phù hợp với thỏa thuận tại giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà đất ngày 02-02-2020 nên ông H có lỗi dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông H phải trả cho chị P số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ là có căn cứ, nên kháng cáo của ông H không được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H pH nộp án phí dân sự phúc thẩm, do ông H là người cao tuổi, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông H là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 BLDS; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H. Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị P.

Buộc ông Phạm Văn H và bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị P số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H và bà T.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H và bà T. Hoàn lại cho chị Trần Thị P số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số

AA/2017/0002351 ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Vũ Thị Thu
(Đã ký)**