TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độclập - Tự do - Hạnhphúc**

Bản án số: 312/2023/DS-PT
Ngày: 25-8-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Ngầu.

Các Thẩm phán: 1. Ông Hà Chí Quốc

2. Ông Trần Quốc Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 199/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST, ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 253/2023/QĐXX-PT ngày 19 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Hoàng Thị D, sinh năm 1988;

Địa chỉ cư trú: xóm Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị H, sinh năm 1982;

Địa chỉ cư trú: số A, Thích Quảng Đ, tổ A, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo Văn bản ủy quyền ngày 21-3-2023. Có mặt.

2. Bị đơn: Chị Lê Đình Thị C, sinh năm 1978;

Địa chỉ cư trú: số nhà H, ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Kim T, sinh năm 1985;

Địa chỉ cư trú: ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Theo Văn bản ủy quyền ngày 20-02-2023. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 12 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn - Hoàng Thị D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Lê Thị H trình bày:

Vào ngày 03-11-2022 chị D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị C diện tích 248,4m^2, thửa 55, tờ bản đồ 267; đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với số tiền 460.000.000 đồng. Ngày 05-11-2022, chị D đặt cọc cho chị C số tiền 50.000.000 đồng, hai bên làm hợp đồng đặt cọc và hẹn đến ngày 05-12-2022 đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra hai bên có bên thỏa thuận, chị C phải hỗ trợ cho chị D vay tiền ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng để trả cho chị C. Việc hỗ trợ bằng cách chị C yêu cầu cán bộ ngân hàng có mặt tại Văn phòng công chứng để cho chị D ký các thủ tục vay tiền và giải ngân tiền vay cho bên bán là chị C; nếu không hỗ trợ được thì chị C đền cọc cho chị D gấp 2 lần. Đến ngày 05-12-2022, hai bên đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng chị C không thực hiện nghĩa vụ hỗ trợ vay tiền ngân hàng, không có mặt cán bộ ngân hàng để cho chị D ký hợp đồng vay tiền để chuyển trả cho chị C. Chính vì thế, hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Chị C có yêu cầu chị D viết giấy nợ nhưng chị D không đồng ý viết giấy nợ, vì ngại việc tính lãi vay cao; hơn nữa, chị C đã thỏa thuận hỗ trợ vay tiền ngân hàng, nên chị D chỉ đồng ý ký vay nợ ngân hàng. Số tiền 160.000.000 đồng còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng, chị D đã có, nhưng không chuyển khoản cho chị C, vì chị C không hỗ trợ chị D vay tiền ngân hàng; không phải chị D không có tiền để nhận chuyển nhượng đất.

Nay, chị D yêu cầu chị C trả lại cho chị D số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn - chị Lê Đình Thị C và người đại diện theo ủy quyền của chị C là chị Trần Kim T trình bày:

Vào ngày 05-11-2022, chị C có thỏa thuận với chị D về việc chuyển nhượng phần diện tích đất, thửa đất, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng như chị D và người đại diện theo ủy quyền của chị D trình bày.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 05-11-2022, chị D đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, hẹn trong thời gian từ ngày 05-11-2022 đến ngày 05-12-2022 đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 02-12-2022, hai bên có đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng chị D không mang theo giấy kết hôn để làm thủ tục và không chuyển số tiền còn lại cho chị C mà cứ đổ thừa do mạng yếu không chuyển tiền được, và yêu cầu chị phải đảm bảo lãi suất vay tiền ngân hàng với mức lãi suất 10%/năm, chứ không yêu cầu ngân hàng phải có mặt, trong khi đó chị C không phải là ngân hàng nên không thể đảm bảo mức lãi suất vay theo yêu cầu của chị D, vì vậy chị C không đồng ý. Nhân viên của Văn phòng C1 có soạn thảo sẵn hợp đồng chuyển nhượng, bên mua và bên bán đã ký tên, đến hết giờ làm việc của Văn phòng công chứng nhưng chị D vẫn chưa chuyển cho chị C thêm khoản tiền nào; vì vậy không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Đến ngày 05-12-2022 hai bên tiếp tục đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng

chuyển nhượng, chị C yêu cầu chị D phải chuyển trả số tiền 160.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại 250.000.000 đồng chị D phải ký giấy nợ với nội dung còn nợ lại 250.000.000 đồng, chị C đồng ý hỗ trợ cho chị D vay tiền ngân hàng rồi trả cho chị, nhưng chị D không đồng ý ký giấy nợ mà buộc phải có mặt cán bộ ngân hàng tại văn phòng công chứng và cũng không chuyển trả cho chị C 160.000.000 đồng. Sau ngày 05-12-2022, chị D đăng lên mạng xã hội facebook với nội dung đất tranh chấp để chị C không bán được đất. Ngoài ra, đến ngày thỏa thuận hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng, chị C vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, nhưng chị D không có tiền trả tiền mua đất, không đồng ý ký giấy nợ, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng không ký được, lỗi hoàn toàn thuộc về chị D, nên chị D phải chịu mất tiền cọc. Nay, chị C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 30-5-2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 320, 328, 422, 423 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị D đối với chị Lê Đình Thị C về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30-5-2023, nguyên đơn Hoàng Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Với các lý do: cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật không đúng tại Điều 44 Luật Công chứng năm 2014 và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; không xem xét giải quyết quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị D, buộc bị đơn Lê Đình Thị C trả cho nguyên đơn số tiền nhận cọc 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng.

Bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Về nội dung: xét thấy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc là trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, nhưng các bên thỏa thuận không rõ ràng về nội dung "hỗ trợ

vay ngân hàng" là như thế nào, từ đó dẫn đến cách hiểu khác nhau trong quá trình thực hiện. Xét thấy đây là lỗi của cả 02 bên khi giao kết hợp đồng, dẫn đến 02 bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Căn cứ tinh thần Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao buộc chị C trả tiền cọc cho chị D, không buộc trả tiền phạt cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của chị Hoàng Thị D, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị D làm ngày 30-5-2023 còn trong thời hạn luật định, hợp lệ, phù hợp với quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị D, thấy rằng:

[2.1] Chị Hoàng Thị D và chị Lê Đình Thị C ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng 02 bên ký kết không ghi ngày, tháng, năm. Theo hợp đồng, thì phần đất 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích là 248,4m^2, thửa 55, tờ bản đồ 267 tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS241564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 27-8-2019 cho ông Huỳnh T1 đứng tên chủ sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận vào ngày 05-11-2022, chị D đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, chị C đã nhận đủ tiền cọc 50.000.000 đồng; trong thời hạn 03 ngày, chị C sẽ báo cho chị D biết thủ tục vay ngân hàng có hoàn tất vay được hay không; nếu không được chị C sẽ gửi lại cho chị D tiền cọc. Hồ sơ vay ngân hàng của chị D phải sạch, không nợ xấu; nếu không được sẽ không bồi thường cọc. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 05-11-2022 đến ngày 05-12-2022, 02 bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị D phải thanh toán cho chị C số tiền 160.000.000 đồng (thanh toán lần thứ hai); số tiền còn lại 250.000.000 đồng chị D giữ lại; chị C sẽ hỗ trợ chị D vay ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng giải ngân trả cho chị C; nếu không hỗ trợ vay tiền ngân hàng được, chị C đền bù cọc gấp 2.

[2.2] Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do 02 bên tự nguyện thỏa thuận, không ai bị ép buộc; khi ký hợp đồng đặt cọc chị D biết quyền sử dụng đất do ông Huỳnh T1 đứng tên, thỏa thuận từ ngày đặt cọc (05-11-2022) đến ngày 05-12-2022, 02 bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị D phải thanh toán cho chị C 160.000.000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng chị C hỗ trợ cho chị D làm thủ tục vay vốn ngân hàng để chị D trả cho chị C. Tại phiên tòa hôm nay, chị D và Chị C đều thống nhất, vào ngày 02-12-2022 và ngày 05-12-2022, các bên có đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bên chị C là ông Dương

Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc H1, bên chị D là ông Luyện Hồng T2 và bà Nguyễn Thị H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng (bút lục số 62). Do chị D không thanh toán cho chị C số tiền (lần 2) là 160.000.000 đồng, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không công chứng được, lỗi thuộc về chị D.

[2.3] Mặt khác, chị D và người đại diện hợp pháp của chị D cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 bên không công chứng được là do lỗi của chị C, vì chị C không thực hiện đúng thỏa thuận bảo đảm hỗ trợ cho phía chị D vay vốn ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng. Việc thỏa thuận hỗ trợ vay ngân hàng là thỏa thuận "3 bên" tức là phải có mặt nhân viên ngân hàng tại văn phòng công chứng để làm thủ tục cho vay tiền và giải ngân cho bên bán (bên chị C). Xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện nội dung khi công chứng hợp đồng phải có mặt nhân viên ngân hàng để làm thủ tục cho vay và giải ngân vốn vay; chỉ thể hiện chị C hỗ trợ cho bên chị D vay ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của chị D và người đại diện hợp pháp của chị D là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định và phân tích trên, việc chị C và chị D không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 248,4m^2, thửa 55, tờ bản đồ 267, tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là do lỗi hoàn toàn của chị D, chị D vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị D về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với chị Lê Đình Thị C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Chị D kháng cáo, không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của chị Hoàng Thị D, không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Án phí: do kháng cáo không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên bị đơn Hoàng Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của chị Hoàng Thị D;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST, ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị D yêu cầu chị Lê Đình Thị C trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Về án phí:

Chị Hoàng Thị D phải chịu 2.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí chị D đã nộp 1.850.000 đồng theo các Biên lai thu số 0012921 ngày 22-12-2022, số 0012922 ngày 22-12-2022 và số 0013504 ngày 30-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu. Chị D phải nộp tiếp số tiền 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự.

3. 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 thoả 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 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.

4. Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ GDKT2 TANDTC (Vụ 2)
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh TN;
- TAND H Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Văn Ngầu