TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH** Bản án số: 414/2023/DS-PT Ngày: 17 - 11 - 2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán: ông Trần Tuấn Vũ;

ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Thư ký phiên tòa: ông Lê Mạnh Hùng, 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 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 399/2023/TLPT-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST, ngày 25-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 395/2023/QĐXX-PT, ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: anh Lê Như Y, sinh năm 1981; cư trú tại: số D, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Bị đơn: bà Nguyễn Thị Ánh T năm 1968; cư trú tại: số B, hẻm S, đường T, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Lê Việt H năm 1970; cư trú tại: số I, hẻm A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh(theo hợp đồng uỷ quyền ngày 12/4/2023), có mặt.

Người kháng cáo: anh Lê Như Y - nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Lê Như Y trình bày:

Vào ngày 11/7/2020, anh có nhận chuyển nhượng của bà T phần đất diện tích 11 mét x 27 mét = 297 m^2, tại thửa số 1239, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 1.300.000.000 đồng, trong đất có sẵn một ao cá. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu nhánh H, anh đưa trước cho bà T tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng hẹn sau khi đo đạc, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng ra sẽ làm thủ tục sang tên cho anh. Có lập giấy tay hợp đồng mua bán đất ngày 11/7/2020 và giấy đặt cọc mua bán đất ngày 10/12/2021, ngoài 02 giấy tay này ra không còn giấy tay nào khác.

Do phần đất nêu trên bà T thế chấp ở Ngân hàng và Ngân hàng đang khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành nên đến nay bà T không làm thủ tục sang tên cho anh. Anh nhiều lần liên lạc bà T yêu cầu trả lại cho anh số tiền đặt cọc nhưng bà T cố tình né tránh không gặp mặt anh.

Nay anh yêu cầu bà T trả lại cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của anh Y về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu- Chi nhánh Hòa Thành, anh Y đưa trước cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng hẹn sau khi đo đạc lại, bà và anh Y cùng đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng ra sẽ làm thủ tục sang tên cho anh Y. Việc chuyển nhượng này có làm giấy tay hợp đồng mua bán đất ngày 11/7/2020 và giấy đặt cọc mua bán đất ngày 10/12/2021. Ngoài ra, anh Y kêu bà ra Phòng chứng để làm hợp đồng vay mượn tiền, có nội dung là bà vay của anh Y 100.000.000 đồng nhưng thực chất đây là tiền anh Y đặt cọc cho bà chứ bà không có mượn tiền anh Y. Khi bà và anh Y tiến hành đo đạc đất thì bị gia đình bà Nguyễn Kim C ngăn cản, tranh chấp thì anh Y kêu bà ra Phòng Công chứng Lê Quang S làm lại hợp đồng vay mượn tiền có nội dung như nêu trên. Bà chỉ nhận cọc của anh Y 100.000.000 đồng nhưng anh Y kêu bà làm lại 02 hợp đồng vay mượn tiền nêu trên, mỗi hợp đồng có nội dung bà vay 100.000.000 đồng. Sau đó bà C kiện bà ra Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh và ngày 02/10/2020 Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý vụ án. Bà C kiện bà tranh chấp ở phần diện tích đất khác còn phần diện tích đất bà chuyển nhượng cho anh Y là phần đất khác nhưng do hợp thành 01 thửa trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nên bà không thể đo đạc để giao đất cho anh Y và anh Y cũng đồng ý để Toà án giải quyết xong thì hai bên làm thủ tục sang tên, tách thửa. Ngày 19/4/2023, Toà án nhân dân thị xã Hòa Thành đã xét xử vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và bà C kháng cáo. Do bà C kiện và anh Y đồng ý chờ Toà án giải quyết xong vụ án nên bà không thể giao đất cho anh Y.

Nay bà yêu cầu là khi nào Toà án giải quyết xong bà sẽ giao đất cho anh Y, nếu anh Y không đồng ý mua đất thì bà bán đất sẽ trả lại cho anh Y 100.000.000 đồng tiền cọc, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST, ngày 25-10-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Như Y đối với bà Nguyễn Thị Ánh T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Huỷ hợp đồng mua bán đất ngày 11/7/2020 và hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 10/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và anh Lê Như Y.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Như Y 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/09/2023 anh Lê Như Y làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh buộc bà T trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày nhận cọc cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Lê Như Y giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà T không chấp nhận kháng cáo của anh Y, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: anh Lê Như Y kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 11 tháng 7 năm 2020, bà Nguyễn Thị Ánh T và anh Lê Như Y lập Hợp đồng mua bán đất – viết tay bằng giấy tập học sinh (bút lục số 43) có nội dung: bà T bán cho anh Y phần đất có diện tích chiều ngang là 11 mét, chiều dài là 27 mét, giá hai bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng, anh Y đặt tiền cọc cho bà T là 100.000.000 đồng và thỏa thuận bên bán cùng bên mua đo đạc hoàn thành thủ tục, bên mua ra ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 10 tháng 12 năm 2021 bà Nguyễn Thị Ánh T và anh Lê Như Y lập Giấy đặt cọc mua bán đất (bút lục số 42) có nội dụng: bà T bán cho anh Y phần đất có diện tích chiều ngang mặt tiền là 11 mét, chiều dài là 27 mét; do từ mí hầm bên mã kéo sang qua bên nhà; đất thuộc thửa số 1239, tờ bản đồ 25. Giá hai bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng, bà T có nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng, ngày nhận tiền cọc là 11/7/2020. Thỏa thuận bên bán cùng bên mua tiến hành thuê đo đạc hoàn thành thủ tục sang nhượng. Khi nào có sơ đồ đo đạc bên mua cùng bên bán ra ngân hàng lấy giấy đỏ làm thủ tục sang nhượng. Hai bên cam kết nếu bên nào sai thì một đền hai.

[2.1] Xét thấy, khi lập giấy đặt cọc mua bán đất anh Y và bà T đã biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đang thế chấp ngân hàng và thỏa thuận bên bán cùng bên mua tiến hành thuê đo đạc hoàn thành thủ tục sang nhượng. Khi nào có sơ đồ đo đạc bên mua cùng bên bán ra ngân hàng trả nợ vay lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang nhượng. Như vậy, cần xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất đang thế chấp ngân hàng nhưng bà T và anh Y thỏa thuận sang nhượng - đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu là không phù hợp.

[2.2] Việc bà C tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T là khách quan xảy ra sau khi bà T và anh Y tiến hành đo đạc đất. Hiện nay tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà C và bà T được giải quyết xong – Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

[2.3] Tại tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm bà T đồng ý tiếp tục sang nhượng đất cho anh Y với giá đã thỏa thuận nhưng anh Y không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu bà T trả cọc và phạt cọc. Tại

phiên tòa sơ thẩm, anh Y rút yêu cầu phạt cọc chỉ yêu cầu bà T trả cọc là 100.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc là có cơ sở và buộc bà T trả cho anh Y tiền cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Anh Y kháng cáo yêu cầu tính lãi từ ngày bà T nhận tiền cọc cho đến khi xét xử sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Ý phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Như Y, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 81/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 244 của 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 và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Như Y đối với bà Nguyễn Thị Ánh T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Huỷ hợp đồng mua bán đất ngày 11/7/2020 và hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 10/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và anh Lê Như Y.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Như Y 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc của anh Lê Như Ý đối với bà Nguyễn Thị Ánh T trả số tiền 100.000.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu 5.000.000 đồng.

- Hoàn trả cho anh Lê Như Y 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh Ý đã nộp, theo biên lai thu số 0021175 ngày 16/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

3.2 Án phí phúc thẩm dân sự:

Anh Lê Như Y phải chịu 300.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng); nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0021836 ngày 07-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Ánh T không phải chịu.

4. 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 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
VKSND. TTN;
Phòng KTNV&THA;
TAND TX Hòa Thành
CCTHADS TX Hòa Thành;
Những người tham gia tố tụng;
Lưu hồ sơ vụ án;
Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Hữu Chiến