TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày: 28/3/2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Trung Tín

Ông Võ Đình Phương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 25/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị Minh H

Hộ khẩu thường trú: F, đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: Tòa nhà A, số A đường T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lương Viết T; địa chỉ: Số D đường H, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Tô Thị T1

Địa chỉ: Tổ A H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Võ Thị Minh H quen biết với ông Lê Thanh N là con rể của bà Tô Thị T1. Ông Nam giới t bà H mua đất của bà T1 là thửa đất số 304 (một phần), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thôn N, xã V, thành phố N. Bà T1 khẳng định mình là chủ lô đất nói trên và đang nhờ ông Nguyễn Văn B đứng tên để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã có biên nhận nộp hồ sơ của UBND thành phố N), sau đó, ông B sẽ sang tên cho bà T1 ngay khi được cấp giấy chứng nhận. Do đó, ngày 25/3/2022 bà H và bà T1 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 ha đất, với giá là 2,5 tỉ đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ bà H đã giao đủ, các bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày từ ngày 25/3/2022 đến ngày 25/5/2022, hai bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà T1.

Tuy nhiên, đã quá thời hạn cam kết nhưng bà T1 không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu, lý do là bà T1 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau khi hết thời hạn cuối cùng của hợp đồng đặt cọc, bà H cho rằng bà T1 đã là chủ hợp pháp lô đất trên nên có ý định tiếp tục công chứng sang tên quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, đến ngày 01/8/2022, bà T1 vẫn chưa được công nhận quyền sử dụng đất nên bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bà T1 phải trả cho bà H tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà T1 trả lại 200.000.000đ tiền đặt cọc vì bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ mặc dù bà H đã cho thêm thời hạn hơn 2 tháng kể từ ngày hết thời hạn đặt cọc để bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H nhưng bà T1 vẫn không ra công chứng làm thủ tục sang tên được.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Tô Thị T1 là mẹ vợ của ông Lê Thanh N. Bà Võ Thị Minh H là cô giáo dạy yoga của ông N. Bà H muốn mua một lô đất nên ông N đã giới thiệu cho bà T1. Ngày 25/3/2022, bà T1 ký Hợp đồng đặt cọc với bà H về việc chuyển nhượng 01ha đất thuộc một phần thửa 304, tờ bản đồ số 01, tại thôn N, xã V, thành phố N như lời trình bày của nguyên đơn. Theo đó, các bên thỏa thuận đặt cọc 200.000.000đ và trong thời hạn 60 ngày từ ngày 25/3/2022 đến 25/5/2022 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H sẽ giao đủ tiền, bà T1 đã nhận 200.000.000đ tiền đặt cọc của bà H vào ngày 25/3/2022.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T1 có nói với bà H là thửa đất này bà T1 mua lại từ ông Nguyễn Văn B bằng giấy tay vì đất ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thời điểm đó ông B đang làm thủ tục xin cấp giấy

chứng nhận quyền sử đụng đất); bà T1 đã đưa giấy tờ mua bán giữa bà T1 với ông B và sơ đồ bản vẽ thửa đất cho bà H xem; bà H đã đồng ý mua với tình trạng thửa đất như nói trên nên hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc. Cụ thể, tại nội dung tin nhắn lúc 08:12 ngày 25/3/2022, bà H nhắn tin cho ông Lê Thanh N với nội dung: "*Nam ơi, gửi hộ cô bản chụp giấy tờ lô đất nhé. Cảm ơn N*". Lúc 10:40 ngày 25/3/2022, ông N gửi hình ảnh sơ đồ thửa đất cho bà H. Lúc 11:40 ngày 25/3/2022, bà H nhắn với nội dung: "*Nam ơi, chiều 18.30h cô qua cọc nhé. Xong việc lớn quan trọng cho chặng đường tiếp theo. Cảm ơn cả nhà nhiều*".

Ngày 21/7/2022, ông Nguyễn Văn B được UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau đó, ông Nguyễn Văn B thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Tô Thị T1 và bà T1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại N chỉnh lý biến động sang tên ngày 16/8/2022. Việc cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm trễ dẫn đến quá thời hạn đặt cọc. Mặc dù trễ hạn nhưng bà H vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc như thỏa thuận. Điều này được thể hiện qua nội dung tin nhắn lúc 07:58 ngày 06/6/2022 như sau: "*Nam ơi, lúc nào có sổ để ra công chúng thì báo trước với thầy cô nha. Cảm ơn Nam*"; nội dung tin nhắn lúc 09:10, thứ Tư ngày 27 tháng 7: "*Nam ơi, lúc nào khỏe và rảnh thì nhắn cô nhé. Mình gặp nhau để lên phương án ký hợp đồng đất. Cảm ơn N nhiều*". Như vậy, ý chí của bà H vẫn muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc, việc quá thời hạn 60 ngày không còn là điều kiện để chấm dứt Hợp đồng đặt cọc. Bà T1 có thiện chí và đã nhiều lần liên hệ với bà H thông qua ông N để ông N liên lạc với bà H. Bất ngờ, đến ngày 01/8/2022, bà H nhắn tin không tiếp tục mua đất nữa. Cụ thể, tại nội dung tin nhắn lúc 20:10, thứ Hai, ngày 01/8/2022: "*Nam ơi, cảm ơn cả nhà đã dành phần đất cho thầy cô, nhưng vì không phù hợp với mục đích sử dụng nên tạm thời chưa thể mua được. Lúc nào rảnh Nam chuyển khoản lại tiền cọc hộ thầy cô nha…".* Như vậy, bà H đã từ chối mua chứ không phải bà T1 từ chối bán. Do vậy, bà H phải mất tiền đặt cọc nên việc bà H khởi kiện yêu cầu bà T1 trả lại tiền đặt cọc là không có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bổ sung: Sau khi hết thời hạn đặt cọc ngày 25/5/2022, bà T1 không trao đổi trực tiếp hay nhắn tin, gọi điện cho bà H về việc đề nghị kéo dài thêm thời gian đặt cọc để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và bà T1 cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho việc bà xin gian hạn thêm thời gian để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H.

Người làm chứng ông Lê Thanh N trình bày:

Ông là con rể của bà T1. Bà H là cô giáo dạy Yoga của ông. Bà H muốn mua 1 lô đất nên ông đã giới thiệu cho bà T1. Việc ông trao đổi với bà H về việc chuyển nhượng đất giữa bà H với bà T1 là do bà T1 nhờ bằng miệng, không làm

giấy ủy quyền cho ông. Ông có đưa giấy tờ, bản vẽ lô đất cho bà H coi, lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận mà chỉ có giấy chuyển nhượng mua đất giữa bà T1 vào ông Nguyễn Văn B. Sau khi xem các giấy tờ, bà H đồng ý mua. Ông được biết ngày 25/3/2022, bà T1 làm hợp đồng đặt cọc với bà H và bà T1 đã nhận 200.000.000đ đặt cọc. Sau khi hết thời hạn đặt cọc là ngày 25/5/2022, bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận đối với lô đất mà hai bên đặt cọc nên bà T1 nhờ ông nói với bà H về việc chưa sang tên được cho bà H vì lý do cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B chậm trễ. Đến ngày 06/6/2022, vào lúc 7:58, bà H nhắn tin cho ông với nội dung: "*Nam ơi, lúc nào có sổ để ra công chứng thì báo trước với thầy cô nha. Cảm ơn N*" và ngày 27 tháng 7, lúc 9:10 phút là: "*Nam ơi, lúc nào khỏe và rảnh thì nhắn cô nhé. Mình gặp nhau để lên phương án ký hợp đồng đất. Cảm ơn N nhiều*". Tuy nhiên, đến ngày 01/8/2022, vào lúc 20:10, bà H nhắn tin cho ông với nội dung: "*Nam ơi, cảm ơn cả nhà đã dành phần đất cho T2 cô, nhưng vì không phù hợp với mục đích sử dụng nên tạm thời chưa thể mua được. Lúc nào rảnh Nam chuyển khoản lại tiền cọc hộ thầy cô nha...*". Ngày 11/8/2022, bà H nhắn tin cho ông với nội dung: "*H, đây là tin nhắn cô nhắn cho mẹ T1. Cô thông báo để N biết. Chào bạn T1. Mình thông báo để bạn biết là mình sẽ không tiếp tục hợp đồng mua bán theo yêu cầu của bạn và mình đã báo trong 5 ngày để bạn gửi lại số tiền mình đã chuyển khoản cho bạn và mình không nhận được số tiền 200 triệu đó. Vì thế mình thông báo với bạn là mình sẽ nộp đơn vào Tòa án để nhờ giải quyết. Mình cũng nộp hồ sơ phong tỏa không cho giao dịch thửa đất trong hợp đồng đặt cọc*". Ông chỉ là người biết sự việc như đã nêu trên.

Bản án số 85/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Minh H về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bà Tô Thị T1 phải trả cho bà Võ Thị Minh H 200.000.000đ tiền đặt cọc.

Ngoài ra. bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2023, bị đơn bà Tô Thị T1 kháng cáo đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Minh H.

Trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, cho rằng bà Võ Thị Minh H là người vi phạm thỏa thuận đặt cọc khi đã đồng ý kéo dài thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng sau đó lại không mua nữa.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, xác định các bên không có thỏa thuận gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, bà H có nhắn tin cho ông N để đi ký hợp đồng chuyển nhượng là do bà cho rằng bà T1 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, ông N không

trả lời tin nhắn của bà H nên ngày 01/8/2022, bà H nhắn tin chấm dứt Hợp đồng đặt cọc, lúc này, bà T1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 được ký giữa bà Tô Thị T1 và bà Võ Thị Minh H thì chậm nhất là ngày 25/5/2022, hai bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất được đặt cọc chuyển nhượng. Tuy nhiên, đã hết thời hạn trên mà bà Tô Thị T1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất được đặt cọc chuyển nhượng để các bên ký hợp đồng công chứng. Các bên cũng không có thỏa thuận gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng chờ đến khi bà Tô Thị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà Tô Thị T1 trình bày. Như vậy, bên nhận cọc bà Tô Thị T1 đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc dẫn đến việc các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như đã thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Minh H, buộc bà Tô Thị T1 trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật; kháng cáo của bà Tô Thị T1 không được chấp nhận.

[2] Do kháng cáo của bà Tô Thị T1 không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 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;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tô Thị T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Minh H về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bà Tô Thị T1 phải trả cho bà Võ Thị Minh H 200.000.000đ tiền đặt cọc.

2. Án phí:

2.1. Bà Tô Thị T1 phải chịu 10.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0000435 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Như vậy, bà Tô Thị T1 chỉ còn phải nộp 10.000.000đ.

2.2. Trả lại cho bà Võ Thị Minh H 5.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002971 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án 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, 7a và 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố Nha Trang;
- Chi cục THADS TP. Nha Trang;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền