

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 279/2023/DS-PT
Ngày 02-8-2023
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: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị An Tiên

Ông Trần Quốc Vũ

- **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 Thuỷ Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 02 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 số: 169/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 27 tháng 04 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 232/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Đỗ Kim N, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1985; địa chỉ: Số F, đường S- K, tổ B, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23-5-2022); có mặt.

2. **Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm: 1985; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh Nguyễn Thành N2, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05-12-2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà N là di ruật của anh N2 (chồng chị N1). Vào ngày 20-4-2022, bà N và chị N1 thoả thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 352 m², thửa 224; và phần đất diện tích 156,7 m², thửa 305; cùng thuộc tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; với giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 1.500.000.000 đồng; bà N đặt cọc 150.000.000 đồng, thoả thuận đến ngày 02-6-2022 sẽ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N thanh toán cho chị N1 đủ số tiền còn lại.

Tuy nhiên đến ngày 02-6-2022 chị N1 vẫn chưa được đứng tên quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên, cụ thể: Đối với thửa đất 224, chị N1, anh N2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị K vào ngày 26-5-2022, đến ngày 12-7-2022 chị N1, anh N2 mới được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với thửa đất 305, anh Nguyễn Thành N2 nhận uỷ quyền của anh Nguyễn Văn D vào ngày 18-4-2022, không có việc uỷ quyền cho chị N1; đến ngày 02-6-2022, anh Nguyễn Văn D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Ngọc Y.

Việc chị N1 không phải là chủ của 02 phần đất trên, mà chị N1 lại đứng ra ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà N là không đúng. Bà N đã liên hệ chị N1 yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, chị N1 hứa bán được đất sẽ trả lại tiền cọc; nhưng đến nay 02 phần đất trên đã chuyển nhượng xong, chị N1 vẫn chưa trả lại tiền đặt cọc cho bà N.

Vì vậy nay bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022 vô hiệu, yêu cầu chị N1 trả lại cho bà N số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng; bà N ký hợp đồng đặt cọc với chị N1 nên chỉ yêu cầu chị N1 trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, không yêu cầu anh N2 (chồng chị N1) có trách nhiệm liên đới trả số tiền trên.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn - chị Nguyễn Thị Kim Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà:

Thừa nhận lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về thời gian ký kết hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời hạn công chứng hợp đồng là đúng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị không đồng ý, vì khi tiến hành đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 phần đất trên, bà N đã

biết đất chị N1 chưa đứng tên quyền sử dụng đất (phần đất diện tích 352 m², thửa 224 là của bà Bùi Thị K đứng tên, chị N1 đặt cọc nhận chuyển nhượng của bà K, có hợp đồng đặt cọc; phần đất diện tích 156,7 m², thửa 305 do anh Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đã uỷ quyền cho anh N2 chồng chị N1); giấy chứng nhận QSDĐ của 02 phần đất trên, có thể hiện rõ trong hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022, nhưng bà N vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc; trong hợp đồng này không có lừa dối về thông tin, không có lỗi của chị N1. Bà N đòi ý không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 phần đất trên nên bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022, bà N phải chịu mất tiền đặt cọc, chị N1 không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Hiện 02 phần đất trên chị N1, anh N2 đã chuyển nhượng cho người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành N2 trình bày: Thống nhất với ý kiến của chị N1, không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 27 tháng 04 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Kim N đối với chị Nguyễn Thị Ngọc N1 về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu”.

- Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 20-4-2022 giữa bà Đỗ Kim N và chị Nguyễn Thị Ngọc N1 đối với thửa đất 224, diện tích 352 m² và thửa đất 305, diện tích 156,7 m², cùng thuộc tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đỗ Kim N số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận bà N không yêu cầu anh Nguyễn Thành N2 có nghĩa vụ liên đới trả số tiền trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 12-05-2023, bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc N1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim N3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Ngọc N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Thị Ngọc N1; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng: Chị N1 cho rằng bà N3 bà N3 biết rõ đất của chị N1, anh N2 chưa đứng tên Giấy chứng nhận QDDD nhưng vẫn đồng ý đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, các bên có thỏa thuận đối với phần đất của bà K thì bà K sẽ trực tiếp ký hợp đồng sang nhượng cho bà N3. Nên việc bà N3 không đồng ý giao kết hợp đồng là vi phạm hợp đồng nên phải mất cọc. Bà N3 cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc, chị N1 cam kết 02 thửa đất thuộc quyền sở hữu của mình nhưng đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, vợ chồng chị N1, anh N2 vẫn chưa đứng tên GCNQSDĐ nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu chị N1 trả lại tiền đặt cọc.

[2] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022 giữa bà N3 và chị N1: Hợp đồng đảm bảo đúng quy định về hình thức, nội dung nên có hiệu lực theo Điều 117, 119, 398 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng đặt cọc giữa bà N3 và chị N1 nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 224 và 305, giữa hai bên chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên bà N3 cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu với lý do tài sản không thuộc quyền sở hữu của bên chuyển nhượng là không có căn cứ.

[3] Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không giao kết được:

Hai bên bà N3, chị N1 thỏa thuận ngày 02-6-2022 đến Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tuy nhiên, chị N1 thừa nhận đến ngày này, chị N1 vẫn chưa được cấp Giấy CNQSDĐ để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Chị N1 cho rằng hai bên có thỏa thuận bà C sẽ trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N3 đối với thửa số 224, nhưng bà N3 không thừa nhận có thỏa thuận này, chị N1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh; mặt khác, giữa bà C và chị N1 cũng đã ký kết HĐCNQSDĐ vào ngày 26-5-2023 nên việc chị N1 cho rằng giữa hai bên thỏa thuận bà C trực tiếp ký kết hợp đồng với bà N3 chuyển nhượng thửa 224 là không có căn cứ.

Đối với thửa đất số 305 do anh D đứng tên Giấy CNQSDĐ, anh N2 cho rằng được anh D uỷ quyền chuyển nhượng nhưng vào ngày 02-6-2022, khi chưa hết thời

hạn thỏa thuận với bà N3 thì anh D đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho người khác.

Do đó, có căn cứ xác định trong thời hạn đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, bên nhận cọc là chị N1 là bên có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không thể giao kết được. Bà N3 chỉ yêu cầu chị N1 trả lại tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc là có lợi cho chị N1. Cấp sơ thẩm buộc chị N1 trả lại tiền cọc cho bà N3 là đúng nhưng tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

[4] Ngoài ra, về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc chị N1 thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà N3 nhưng tuyên chị N1 chịu án phí không có giá ngạch là không đúng với quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 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. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về phần này.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chị Nguyễn Thị Ngọc N1, sửa bản án sơ thẩm như nhận định nêu trên. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc N1 không được chấp nhận nên chị N1 phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc N1;

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của 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 bà Đỗ Kim N đối với chị Nguyễn Thị Ngọc N1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc N1 trả lại cho bà Đỗ Kim N số tiền đặt cọc 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận bà N không yêu cầu anh Nguyễn Thành N2 có nghĩa vụ liên đới trả số tiền trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2 Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Ngọc N1 phải chịu 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Ngọc N1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0013424 ngày 15-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

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

Trường hợp bản án 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 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- TAND huyện DMC;
- 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 TÒA**

(đã ký)

Võ Thị Hồng Mai