

Bản án số: **29/2022/DS-PT**

Ngày: 18 -7 - 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Hương Giang

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Ánh
bà Nguyễn Thúy Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:** bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2022/TLPT-DS ngày 06/01/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố HL bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐ-PT ngày 07/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2022/QĐ-PT ngày 06/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị **Vũ Thị T**- sinh năm 1960; Địa chỉ: tổ 60A, khu 5, phường CX, thành phố HL, Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị Kim C - Sinh năm 1980; Địa chỉ: tổ 12B, khu 2A, phường HP, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn: bà **Nguyễn Thị T1**- Sinh năm 1947; Địa chỉ: tổ 60A, khu 5, phường CX, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :

3.1 Chị **Lê Thị C1**- Sinh năm 1966; Địa chỉ: tổ 5, khu 2, phường HL, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt.

3.2 Chị **Lê Thị V**- Sinh năm 1974; Địa chỉ: tổ 60A, khu 5, phường CX, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt.

3.3 Chị **Lê Thị Hồng T**- sinh năm 1978; Địa chỉ: tổ 2, khu 8, phường CX, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn - bà Nguyễn Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 05/11/2018, chị Vũ Thị T và bà Nguyễn Thị T1 lập “Giấy mua bán đất” với nội dung bà T1 sẽ bán cho chị T 336m² là đất vườn tạp tại tổ 60A, khu 5, phường CX, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh với số tiền 990.000.000đ (Chín trăm chín mươi triệu đồng). Hồ sơ giấy tờ liên quan đến thửa đất có 01 giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở mang tên ông Trần Quốc Lộ số 203713 tại tổ 11, khu 10, phường Cao Thắng, thành phố HL. Chị T đã đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Bà T1 và chị T thỏa thuận đến ngày 20/11/2018 bà T1 sẽ giao toàn bộ giấy tờ và đất cho chị T và chị T sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại cho bà T1. Nếu bà T1 vi phạm thỏa thuận trên thì bà T1 phải trả lại cho chị T số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và bồi thường cho chị T 100.000.000đ. Nếu chị T không mua đất thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc là 100.000.000đ. Tuy nhiên đến ngày 20/11/2018, bà T1 không thực hiện theo như thỏa thuận. Mặc dù chị T đã rất thiện chí mua đất, muốn thanh toán nốt số tiền còn lại nhưng bà T1 không đồng ý, lấy đủ lý do để trì hoãn việc giao đất cho chị T. Đến nay bà T1 chưa giao đất, giấy tờ đất và hoàn trả lại tiền đặt cọc cho chị T vì vậy chị T đề nghị Tòa án buộc bà T1 phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ và phạt cọc 100.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của chị T có quan điểm rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đ đối với bà T1.

Bị đơn, bà T1 thừa nhận có việc thỏa thuận mua bán đất như quan điểm của chị T là đúng. Tuy nhiên đến thời điểm 20/11/2021, chị T đã không đến để thực hiện tiếp việc mua bán; sau đó chị T có nói với bà T1 không làm giấy tờ đất được nên không mua nữa và yêu cầu bà T1 trả lại số tiền cọc. Vì ban đầu chị T có ý định mua nhà nên bà T1 đã dùng số tiền chị T đặt cọc để đi đặt cọc mua nhà ở chỗ khác. Do chị T không tiếp tục mua đất nên bà T1 cũng mất số tiền cọc với người khác. Do vậy bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Lê Thị Hồng T và Lê Thị V có lời khai: các chị là người làm chứng việc chị T và mẹ các chị lập giấy mua bán đất ngày 05/11/2018. Các chị là người đã ký vào giấy mua bán đất với tư cách là người làm chứng. Mảnh đất trên là tài sản của bố mẹ chị, hiện tại bố chị đã mất

nên mẹ chị là người quản lý, sử dụng. Các chị đồng ý cho mẹ chị bán đất không có tranh chấp. Sau đó các chị có nghe nói ngày 20/11/2018 chị T không đến để thực hiện hợp đồng với lý do giấy tờ đất không làm thủ tục được, do số tiền chị T đặt cọc mua đất, mẹ các chị cũng đặt cọc ở chỗ khác nên các chị có quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Lê Thị C1 trình bày: chị là con riêng của ông Lê Sỹ H, ông H mất năm 2016. Thửa đất bà T1 bán là thửa đất của ông H và bà T1. Thời điểm bà T1 bán đất cho chị T chị đồng ý không có tranh chấp gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại tiền đặt cọc; Bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho chị Vũ Thị T số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T về việc phạt cọc đối với bà Nguyễn Thị T1. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/11/2021, bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long và đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày. Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về xác định quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thấy:

Xem xét hình thức, nội dung “Giấy mua bán đất” ngày 05/11/2018 giữa bên bán đất là bà Nguyễn Thị T1 và bên mua đất là chị Vũ Thị T thấy: tiêu đề của giao dịch dân sự này là “Giấy mua bán đất” nhưng bản chất của giao dịch là đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06 tờ bản đồ địa chính số 16 có địa chỉ tại tổ 60A, khu 5, phường CX, thành phố HL với giá 990.000.000 đồng. Giao dịch có nội dung: chị T đặt cọc cho bà T1 số tiền 100.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 20/11/2018 bà T1 sẽ chuyển giao toàn bộ giấy tờ và thửa đất diện tích 336m² tại địa chỉ tổ 60A, khu 5, phường CX, thành phố HL cho chị T, chị T có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền còn lại là 890.000.000 đồng cho bà T1. Hợp đồng đặt cọc giữa chị T và bà T1 được lập thành văn bản, tại thời điểm ký kết các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Bản án sơ thẩm cho rằng bà T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất và thửa đất này là tài sản chung của ông H, bà T1, nay ông H đã chết, tài sản chung này chưa thực hiện việc phân chia di sản nên vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được là mâu thuẫn với việc bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Trong giao dịch đặt cọc, các bên chỉ thỏa thuận với nhau về việc giao cho nhau một khoản tiền để đảm bảo cho việc giao kết hay thực hiện hợp đồng trong tương lai và quy định pháp luật về dân sự và đất đai không cấm chủ thể tham gia giao dịch đặt cọc phải là người có quyền quản lý sử dụng với đất đai. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1 về việc tuyên bố giao dịch dân sự ngày 05/11/2018 có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 20/11/2018 bà T1 không giao giấy tờ và thửa đất diện tích 336m² tại địa chỉ tổ 60A, khu 5, phường CX, thành phố HL cho chị T, chị T không thanh toán nốt số tiền còn lại là 890.000.000 đồng cho bà T1. Các bên đã không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết. Chị T cho rằng đến hạn mình đã đến gặp bà T1 để trả tiền và yêu cầu bà T1 giao giấy tờ nhà đất và bàn giao thửa đất nhưng bà T1 không thừa nhận và chị T cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đã đến giao tiền nhận đất. Bà T1 cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ngày 20/11/2018 bà đã thực hiện nghĩa vụ giao giấy tờ và thửa đất cho chị T nhưng chị T không nhận. Đến nay, các đương sự đều không muốn thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa, chị T khởi kiện yêu cầu đòi lại tiền cọc đồng nghĩa với

việc đề nghị chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T về việc chấm dứt việc thực hiện giao dịch tại “Giấy mua bán đất” ngày 05/11/2018 giữa bên bán đất là bà Nguyễn Thị T1 và bên mua đất là chị Vũ Thị T.

Đối với yêu cầu của bà T1 về việc không đồng ý trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng thấy: chị T có lời khai và bà T1 thừa nhận là khoảng mấy tháng sau ngày hẹn, chị T có đến để yêu cầu chấm dứt thực hiện thỏa thuận, như vậy chị T đã thực hiện nghĩa vụ thông báo theo khoản 2 Điều 428 BLDS về điều kiện để chấm dứt hợp đồng. Cả bà T và bà T1 đều khi phạm nghĩa vụ của mình theo cam kết nên đều có lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được nên không phát sinh vấn đề phạt cọc theo thỏa thuận. Bà T1 đã nhận của bà T số tiền 100.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả lại cho bà T là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 428 BLDS. Vì vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc đòi lại số tiền đã đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1 về việc không trả lại tiền cọc.

Ngoài ra, bà T còn có yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng nhưng sau đó đã rút yêu cầu này nên bản án sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về án phí.

Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ: Điều 117; Điều 328; Điều 401, Điều 422, Điều 428 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T.
- Chấm dứt việc thực hiện giao dịch tại “Giấy mua bán đất” ngày 05/11/2018 giữa bên bán đất là bà Nguyễn Thị T1 và bên mua đất là chị Vũ Thị T.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Vũ Thị T số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị T về việc phạt cọc đối với bà Nguyễn Thị T1 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành án thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho chị Vũ Thị T 5.000.000 đồng (*Năm triệu*) tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003317 ngày 18/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

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 thỏa Tận 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP Hạ Long;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP HL;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Hương Giang

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP HL;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP Móng Cái;

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

- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thị Hương Giang