

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 298/2023/DS-PT
Ngày 22/8/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Nhữn.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Uẩn.

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị P, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đặng Thị D, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đặng Thị P.

(Bà N, bà P có mặt, còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/02/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Dương Thị N trình bày:

Ngày 02/6/2022, thông qua người giới thiệu bà Dương Thị N ký hợp đồng đặt cọc với bà Đặng Thị P để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích đất 3.000m² (ngang 50m x dài 60m), hợp đồng được lập bằng giấy tay, bà N đặt cọc cho bà P 200.000.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng 3.000m² đất là 3.400.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà P không thông báo cho bà N biết thửa đất 1253 do ba mẹ bà P chết để lại, đang làm thủ tục cho bà Đặng Thị D đại diện đứng tên. Sau đó, bà P đưa cho bà N bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2418 do bà D đứng tên. Khi nhận tiền cọc từ bà N, bà P có cho 02 người giới thiệu là bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Nguyễn Văn Đ 50.000.000 đồng.

Nay bà Dương Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 02/6/2022 giữa bà và bà Đặng Thị P vô hiệu. Buộc bà P trả lại cho bà N 200.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Đặng Thị P trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của bà N về thời gian xác lập hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, thửa đất đặt cọc để nhận chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng, số tiền bà cho bà T và ông Đ.

Bà không thống nhất lời trình bày của bà N về việc bà N cho rằng bà không thông báo đất do ba mẹ bà đứng tên và đang làm thủ tục cho bà D đại diện đứng tên. Vì khi trao đổi bà có cho bà N xem bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây bà nhầm không biết nên trình bày thửa đất 1253 do bà D đại diện đứng tên.

Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/6/2022, nhưng lỗi do bà N nên bà không đồng ý trả lại cọc 200.000.000 đồng. Trong vụ án này bà không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu gì đối với bà T và ông Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đặng Thị D trình bày: Thửa đất 1253 do ba mẹ bà chết để lại cho chị em bà, trong đó có phần của bà P. Hiện tại bà đang làm thủ tục do bà đại diện đứng tên. Bà và bà P thỏa thuận bà P được quyền chuyển nhượng thửa đất 1253, tuy nhiên việc thỏa thuận này không được lập thành văn bản. Trước đây do nhầm lẫn nên bà trình bày thửa đất 1253 do bà đại diện đứng tên, nhưng thật ra đang làm thủ tục do bà đại diện đứng tên vì khi làm thủ tục bị sót thửa số 1253 nên hiện đang thực hiện tiếp thủ tục.

Bà Nguyễn Thị Mộng T trình bày: Bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Nguyễn Văn Đ là người giới thiệu thửa đất 1253 cho bà N nhận chuyển nhượng từ bà P. Bà P có cho bà N xem giấy đất qua điện thoại. Bà N đặt cọc cho bà P số tiền

200.000.000 đồng, sau khi nhận tiền cọc, bà P cho bà T và ông Đ 50.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Mộng T, không có ý kiến bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 288, khoản 8 Điều 320, Điều 328, khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N đối với bà Đặng Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/6/2022 giữa bà Dương Thị N đối với bà Đặng Thị P về việc bà N đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bà P để nhận chuyển nhượng diện tích đất 3000m² thửa đất 1253, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp E, xã M, huyện Đ.

Buộc bà Đặng Thị P trả lại cho bà Dương Thị N số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (của người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí:

- Buộc bà Đặng Thị P có nghĩa vụ chịu 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Dương Thị N 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo các biên lai thu số 0001172, 0001173 cùng ngày 07-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 04 tháng 5 năm 2023 bị đơn bà Đặng Thị P kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Dương Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Đặng Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bà thừa nhận thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là của cha mẹ để lại cho chị em bà và giữa các chị em thỏa thuận để bà Đặng Thị D là chị ruột của bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi bà

ký hợp đồng đặt cọc với bà N, bà đã thông báo cho bà N biết việc bà D đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 1253 và đang làm thủ tục tách thửa, bà N biết nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc với bà. Nay bà N không tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 1253, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/6/2022 giữa bà với bà N, bà đồng ý nhưng bà chỉ đồng ý hoàn lại cho bà N số tiền cọc 150.000.000 đồng vì số tiền 50.000.000 đồng đã cho người giới thiệu là bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Nguyễn Văn Đ, bà N cũng biết và đồng ý.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 02/6/2022 giữa bà Dương Thị N và bà Đặng Thị P không có công chứng, chứng thực cũng không thỏa thuận ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà P ký hợp đồng đặt cọc với bà N và nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất 1253 diện tích 3.000m² tại ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng bà P lại không đứng tên quyền sử dụng đất thửa 1253 mà thửa đất này do bà Nguyễn Thị L (mẹ của bà P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chết và các chị em bà đang làm thủ tục đứng giấy). Hơn nữa căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa 1253 chỉ có diện tích 972m² nên cho dù các anh chị em đồng thuận xác định bà P có phần được hưởng thửa 1253 thì cũng không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/6/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P đồng ý trả lại bà N 150.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng bà không đồng ý vì đã cho người môi giới. Bà N không đồng ý thỏa thuận này của bà P vì bà P ngay từ đầu đã không có thiện chí thỏa thuận nên bây giờ bà không đồng ý, hơn nữa số tiền 50.000.000 đồng cho người môi giới là bà P tự ý cho chứ bà giao tiền cọc là 200.000.000 đồng cho bà P, nên số tiền 50.000.000 đồng đó bà P phải tự gánh lấy bà không đồng ý như lời trình bày bà P. Do bà N không đồng ý nên số tiền 50.000.000 đồng các bên không thỏa thuận được, bà P phải tự chịu số tiền này.

Nhận thấy các bên đều có lỗi trong việc ký kết cọc, bên mua không tìm hiểu thửa đất trước khi mua, bên bán chưa đủ điều kiện đứng bán cụ thể là chưa đứng tên thửa đất nên không thể đứng ký cọc với bên bán, bên bán cũng không biết chắc thửa đất mình bán diện tích bao nhiêu trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa 1253 có diện tích là 972m² mà bên bán lại ký giấy cọc bán 3.000m². Do đó xét về chủ thể và đối tượng chuyển nhượng đều không đúng nên phần lỗi này bên bán phải chịu trách nhiệm. Bên mua yêu cầu hoàn trả 200.000.000 đồng đã nhận cọc là phù hợp vì giao dịch các bên ký kết ngay từ đầu đã vô hiệu nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bà P kháng cáo không cung cấp được chứng cứ cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị P. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 5 năm 2023, bị đơn bà Đặng Thị P kháng cáo; việc kháng cáo của bà P đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự, bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Nguyễn Văn Đ có đơn xin được xét xử vắng mặt; bà Đặng Thị D đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Đặng Thị P kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Đối với hợp đồng đặt cọc giữa bà Dương Thị N và bà Đặng Thị P:

Ngày 02 tháng 6 năm 2022, giữa bà N và bà P có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 10, với chiều ngang 50, chiều dài 60, diện tích 3.000m² đất tọa lạc tại ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; hợp đồng không công chứng, chứng thực, nội dung hợp đồng không thỏa thuận thời gian ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, cả hai bên đều thống nhất vô hiệu hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4.2] Xét về thửa đất số 1253: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị L (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00859 QSDĐ/0607-LA ngày 15/4/1998) thì thửa đất số 1253 thuộc tờ bản đồ số 5, diện tích 972m² đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và bà D đang thực hiện thủ tục chuyển quyền để bà D đứng tên quyền sử dụng. Trong khi đó bà N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 10, với chiều ngang 50, chiều dài 60, diện tích 3.000m² đất tọa lạc tại ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Thấy rằng, khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 1253, bà N đã không tìm hiểu kỹ thông tin về thửa đất, không yêu cầu bà P cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N cho rằng khi đặt cọc bà có xem bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng xem qua điện thoại nên không nhìn rõ nên đây là lỗi của bà N.

[4.3] Đối với bà Đặng Thị P, khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, bà không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1253. Mặt khác, thửa đất số 1253 vẫn chưa hoàn tất chuyển quyền cho bà Đặng Thị D, và theo trình bày của bà D thì chị em bà có thỏa thuận để bà D đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1253 nhưng bà D không có văn bản ủy quyền đồng ý cho bà P được quyền chuyển nhượng thửa đất số 1253 nên việc bà P ký hợp đồng để chuyển nhượng thửa đất số 1253 cho bà N là không đúng.

Từ những nhận định trên có căn cứ cho rằng lỗi dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cả hai bên nên bà N và bà P đều có lỗi. Tại phiên tòa phúc thẩm bà P đồng ý trả lại 150.000.000 đồng, nhưng bà N không đồng ý vì số tiền 50.000.000 đồng nếu như bà P có cho những người giới thiệu là tự ý bà P cho chứ không có sự thống nhất của bà N. Do đó cấp sơ thẩm buộc bà P trả cho bà N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là phù hợp.

Lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đặng Thị P không được chấp nhận nên bà P phải chịu án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 38, Điều 39, Điều 147 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 288, khoản 8 Điều 320, Điều 328, khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N đối với bà Đặng Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02 tháng 6 năm 2022 giữa bà Dương Thị N đối với bà Đặng Thị P về việc bà N đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bà P để nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.000m² thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc bà Đặng Thị P trả lại cho bà Dương Thị N số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (của người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đặng Thị P có nghĩa vụ chịu 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm nghìn đồng).

- Trả lại cho bà Dương Thị N 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo các biên lai thu số 0001172 ngày 07 tháng 02 năm 2023 và biên lai thu số 0001173 ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ)

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà P đã nộp theo biên lai thu số 0004572 ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ sang án phí phải thi hành.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

3. Về hướng dẫn thi hành án: 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Nhữn