TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 142/2021/DS-PT
Ngày 23 - 9 - 2021
V/v tranh chấp về nghĩa vụ trả tiền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2021/TLPT-DS ngày 18/5/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" (theo xác định của Tòa án cấp sơ thẩm). Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DSST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk bị bà Trần Thị T kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2021/QĐ-PT ngày 19/7/2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T1 - Sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H (Có mặt).

Địa chỉ: 420 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị T2 - Sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: 115 Đ, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Hoài Q (Có mặt).

Địa chỉ: 79 A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Huy H trình bày:***

Bà Trần Thị T2 có 01 lô đất diện tích 1.333,2 m^2, thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thửa đất tại 115 Đ, thị trấn E, huyện E, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 821419 ngày 02/8/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà T. Bà T1 và bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 11.000.000.000 đồng. Ngày 30/4/2020 hai bên ký giấy đặt cọc, bà T1 đặt cọc 1.970.000.000 đồng, bà T1 sẽ sử dụng 01 phần của kho hàng trên thửa đất nhận chuyển nhượng để treo bảng hiệu kinh doanh, bà T2 giao giấy tờ đất cho bà T1 đi giao dịch vay vốn tại ngân hàng, khi nào vay được tiền thì sẽ trả nốt số tiền chuyển nhượng còn lại 9.030.000.000 đồng cho bà T2. Cùng ngày 30/4/2020 bà T1 đã trực tiếp giao 1.970.000.000 đồng cho bà T2 và bà T2 đã viết giấy nhận cọc, ký nhận. Khoảng 10 ngày sau bà T1 đến nhận một phòng trong kho hàng trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà T2, bà T1 treo biển hiệu kinh doanh. Bà T1 yêu cầu bà T2 bàn giao giấy tờ nhà đất để giao dịch với ngân hàng thì lúc này bà T2 mới nói thửa đất này bà T2 đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, đặt cọc vì tin tưởng nên bà T1 không kiểm tra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T2 che giấu, không thông báo cho bà T1 nên bà T1 không biết đất đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Khoảng 15-20 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 30/4/2020) bà T1 yêu cầu bà T2 phải trả lại tiền cọc nhưng bà T2 không trả. Sau đó, bà T1 nhiều lần yêu cầu bà T2 trả nợ nhưng bà T2 đều không trả. Bà T2 đề nghị cho bà thêm thời gian để bán đất lấy tiền trả nợ, bà T1 đồng ý nhưng hai bên không thỏa thuận cụ thể trong thời gian bao lâu nếu bà T2 vẫn không bán được đất thì vẫn phải trả nợ (Hai bên thỏa thuận miệng, không lập văn bản giấy tờ). Giấy nhận tiền cọc này do bà T2 viết sẵn ở nhà bà T2, khi đến nhà bà T1 thì bà T2 đọc lại cho bà T1 nghe trước khi bà T1 giao tiền, bà T1 tin tưởng không kiểm tra, đọc lại. Tại giấy nhận cọc có nội dung "Nhưng vì một số vấn đề T1 không đủ điều kiện để tiếp tục trả đủ số tiền còn lại, vì chỗ tình cảm nên bà T2 thông cảm cho bà T1 thêm thời gian nữa nhưng T1 vẫn không chạy tiền được nên bà T1 xin lại số tiền đã đặt cọc nhưng phải chờ bà T2 bán lại cho người khác thì sẽ trả lại số tiền T1 đã đặt cọc, hai chị em cùng kiếm khách bán lại thì T1 lấy lại tiền và giá cả thì chị em thương lượng với nhau hợp lý", nội dung này hai bên không thỏa thuận. Khi bà T2 đọc giấy nhận cọc thì bà T2 đọc cho T1 nghe, trong đó có nội dung "Tôi và bà T2 chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng 1.333,2 m^2 đất, giá trị chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc trước là 1.970.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà T2 sẽ sử dụng 01 phần của kho hàng trên thửa đất nhận chuyển nhượng để treo bảng hiệu kinh doanh và đi vay vốn tại ngân hàng, khi nào vay được tiền thì sẽ trả nốt số tiền chuyển nhượng

còn lại 9.030.000.000 đồng cho bà T2", khác hoàn toàn với nội dung ghi trong giấy nhận cọc.

Nay bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bà T2 phải trả lại 1.970.000.000 đồng và 42.000.000 đồng tiền lãi đã trả cho khoản nợ 9.030.000.000 đồng.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Trần Thị T2 và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hoài Q trình bày:*** Bà T2 thừa nhận hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có ký giấy nhận cọc và bà T2 đã nhận số tiền đặt cọc 1.970.000.000 đồng và 42.000.000 đồng tiền lãi suất. Tuy nhiên, bà T1 trình bày về giá trị chuyển nhượng của thửa đất, thời gian ký kết hợp đồng đặt cọc, không biết thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng là không chính xác.

Do quen biết nên vợ chồng ông T3, bà T1 là người đặt vấn đề nhận chuyển nhượng đất với bà T2. Hai bên thỏa thuận, bà T2 sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, bà T1 diện tích 1.333,2 m^2, thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thửa đất tại 115 Đi, TT.E, huyện E, với giá 11.200.000.000 đồng (Mười một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn). Tại thời điểm thỏa thuận, bà T2 phô tô sổ đỏ thửa đất 283 cho vợ chồng bà T1 xem và nói rõ là thửa đất này bà đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng T, nên các bên mới thỏa thuận: Ngày 10/4/2020 vợ chồng bà T1 sẽ đặt cọc trước 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 11.050.000.000 đồng thì vợ chồng bà T1 trả trước 6.000.000.000 đồng để trả ngân hàng lấy sổ đỏ ra làm thủ tục sang tên, sau đó vợ chồng bà T1 sẽ đi vay ngân hàng để lấy tiền trả 4.050.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng sẽ trả thành 02 lần, ngày 10/02/2021 trả 500.000.000 đồng và ngày 10/12/2021 trả 500.000.000 đồng. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày 10/4/2020 đến ngày 30/4/2020 nếu vợ chồng bà T1 không giao đủ số tiền nộp vào ngân hàng lấy sổ đỏ ra thì sẽ mất tiền cọc 150.000.000 đồng hoặc nếu bà T2 không bán đất cho vợ chồng bà T1 thì sẽ phải trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc và đền bù 150.000.000 đồng phạt cọc. Khi sổ đỏ sang tên vợ chồng bà T1 mà vợ chồng bà T1 không vay lại ngân hàng sau 20 ngày thì bà T2 kiện đòi lại tài sản trên. Để thực hiện thỏa thuận này, ngày 10/4/2020 tại nhà bà T1 - 115 Đ, bà T1 đã viết giấy nhận cọc ghi lại toàn bộ nội dung thỏa thuận, hai bên thống nhất ký tên. Vợ chồng ông T3, bà T1 giao số tiền cọc 150.000.000 đồng cho bà T2.

Để thực hiện hợp đồng, bà T1 đã 03 lần giao tiền cho bà T2: Lần thứ nhất cách ngày 10/4/2020 khoảng 01 tuần, bà T1 giao 800.000.000 đồng tại bà T1 tổ dân phố A thị trấn E, bà T2 nhận tiền và viết giấy biên nhận, khi đó hai bên thỏa thuận thêm cho bà T1 lên địa chỉ 115 Đ để treo biển kinh doanh, liên hệ vay vốn tại ngân hàng. Lần thứ hai cách lần thứ nhất (giao 800.000.000 đồng) khoảng 10

ngày, bà T1 giao 650.000.000 đồng, tại nhà bà T2 - 115 Đ. Lần thứ ba cách lần thứ hai (giao 650.000.000 đồng) khoảng 01 tuần, bà T1 giao 370.000.000 đồng, tại nhà bà T1 - 115 Đ, như vậy tổng số tiền bà T1 đã giao cho bà T2 là 1.970.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng). Sau lần giao tiền 370.000.000 đồng khoảng 15 ngày, tức là đã qua lễ 30/4 và 01/5/2020, vợ chồng ông T3, bà T1 không giao đủ cho bà T1 6.000.000.000 đồng để lấy sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng nên tại nhà bà T2 - 115 Đ, bà T2 và bà T1 thỏa thuận lại, vợ chồng bà T1 không mua đất của T2 nữa, bà T2 sẽ trả lại cho vợ chồng bà T1 số tiền 1.970.000.000 đồng, thời gian trả là khi nào bà T2 bán được đất thì sẽ trả tiền cho bà T1. Nội dung thỏa thuận này được hai bên thống nhất, bà T2 viết lại giấy có tiêu đề là giấy nhận cọc tiền bán đất và cam kết thỏa thuận. Đồng thời, bà T2 và bà T1 còn thỏa thuận miệng với nhau cả hai cùng tìm người mua đất để bà T2 có thể nhanh chóng bán được đất trả nợ cho bà T1. Tuy nhiên, do tình hình khó khăn chung nên hiện tại bà T2 vẫn chưa bán được đất để trả nợ cho bà T1. Hai bên còn thỏa thuận miệng bà T1 kinh doanh trên kho bãi nhà bà T2 thì bà T1 phải trả lãi ngân hàng hàng tháng, tuy nhiên bà T1 chỉ trả lãi được 01 tháng (42.000.000 đồng), bà T1 không trả nữa. Sau đó, bà T1 có đến nhà yêu cầu trả nợ, nhưng bà T2 đều nói khi nào bán đất thì sẽ lấy tiền trả nợ cho bà T1 và bà T1 đều đồng ý. Bà T2 không đồng ý với khởi kiện của bà T1, yêu cầu bà T1 T2 tục thực hiện hợp đồng và lúc nào bà T2 bán được đất thì sẽ trả lại tiền cọc.

Tại Bản án số 15/2021/DSST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk quyết định: *"Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 8 Điều 320, Điều 328, khoản 2 Điều 422, Điều 423, Điều 427 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 168, Điều 188 Luật đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị T2 vô hiệu. Buộc bà Trần Thị T2 phải trả cho bà Nguyễn Thị T1 1.970.000.000 đồng tiền cọc và 42.000.000 đồng tiền lãi suất".*

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí.

Ngày 02/4/2021 bà Trần Thị T2 kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại giấy nhận cọc ngày 10/4/2020 thể hiện bà T1 và bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng 1.333,2 m^2 đất với giá 11.200.000.000 đồng, bà T1 đặt cọc trước 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 11.050.000.000 đồng vợ chồng bà T1 trả 6.000.000.000 đồng "để trả ngân hàng lấy sổ đỏ ra làm thủ tục sang tên" trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày 10/4/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T1 mới giao cho bà T2 1.970.000.000 đồng (gồm 150.000.000 đồng tiền cọc và 1.820.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất), số tiền 6.000.000.000 đồng bà T1 không giao được cho bà T1 để trả cho ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết nên hai bên thỏa thuận lại việc chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng 11.000.000.000 đồng, bà T1 đặt cọc 1.970.000.000 đồng, số tiền còn lại chậm nhất đến ngày 30/5/2020 trả sẽ hết. Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2020 và thời điểm thỏa thuận lại, cả hai bên đều biết quyền sử dụng đất bà T2 đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng và thỏa thuận này không được sự đồng ý của ngân hàng. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2020 và hợp đồng đặt cọc không đề ngày tháng năm đều vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123, khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bà T2 phải trả cho bà T1 1.970.000.000 đồng tiền cọc và 42.000.000 đồng tiền lãi của khoản nợ 9.030.000.000 đồng là phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Bị đơn bà Trần Thị T2 kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị T2.

Giấy nhận cọc ngày 10/4/2020 thể hiện bà Trần Thị T2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 1.333,2 m^2 đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ 115 Đ, thị trấn E với giá 11.200.000.000 đồng, bà T1 đặt cọc 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 11.050.000.000 đồng vợ chồng bà T1 trả trước 6.000.000.000 đồng để thanh toán nợ cho ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục

sang tên. Sau đó vợ chồng bà T1 sẽ đi vay ngân hàng trả 4.050.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng, ngày 10/02/2021 trả 500.000.000 và ngày 10/12/2021 trả 500.000.000 đồng. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày 10/4/2020 đến ngày 30/4/2020 nếu vợ chồng bà T1 không giao đủ số tiền nộp vào ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì sẽ mất 150.000.000 đồng tiền cọc, nếu bà T2 không bán đất cho vợ chồng bà T1 thì sẽ phải trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc và 150.000.000 đồng phạt cọc.

Giấy nhận cọc tiền bán đất và cam kết thỏa thuận không đề ngày tháng năm thể hiện bà T2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 1.333,2 m^2 đất tại tổ dân phố 14, thị trấn Ea Đrăng với giá 11.000.000.000 đồng, bà T1 đặt cọc trước 1.970.000.000 đồng. Bà T1 dọn lên kho bà T2 kinh doanh để có cơ sở giao dịch các ngân hàng, khi ngân hàng nào cho vay với giá hợp lý thì tạo điều kiện cho bà T1 vay vốn trả số tiền còn lại, đồng thời chịu trả lãi 42.000.000 đồng/tháng theo lãi ngân hàng. Đến ngày 30/5/2020 bà T1 không trả đủ tiền cho bà T2 nên hai bên không tiếp tục hợp đồng nữa, bà T2 đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà T1 nhưng phải chờ bà T2 chuyển nhượng đất cho người khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 và bà T2 đều thừa nhận hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký kết hợp đồng đặt cọc và số tiền đặt cọc bà T2 nhận là 1.970.000.000 đồng và tiền lãi 42.000.000 đồng. Chữ viết tại 02 giấy nhận cọc là do bà T2 viết, chữ ký đề tên bà Nguyễn Thị T1 và Trần Thị T2 là do hai bà ký nhận.

Theo giấy nhận cọc ngày 10/4/2020, giấy nhận cọc tiền bán đất và cam kết thỏa thuận không đề ngày tháng năm và trình bày của các bên đương sự, có cơ sở xác định hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký kết hợp đồng đặt cọc, giao nhận tiền cọc, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Bà T2 chuyển nhượng đất cho bà T1 với giá 11.200.000.000 đồng, bà T1 đặt cọc 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 11.050.000.000 đồng, chậm nhất đến ngày 30/4/2020 bà T1 trả 6.000.000.000 đồng để thanh toán nợ cho ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T1 không giao đủ tiền cho bà T2 như thỏa thuận, bà T1 chỉ giao cho bà T2 1.970.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 42.000.000 đồng tiền lãi, nên hai bên thỏa thuận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc mới. Theo hợp đồng đặt cọc mới thửa đất chuyển nhượng có giá trị 11.000.000.000 đồng, bà T1 đặt cọc trước 1.970.000.000 đồng, bà T1 dọn lên kho bà T2 kinh doanh để có cơ sở giao dịch các ngân hàng để vay tiền, chậm nhất đến

ngày 30/5/2020 giao đủ tiền cho bà T2 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 122/VBCĐL-KHBL ngày 11/3/2021 của Ngân hàng T thể hiện: Ngày 20/9/2017 Ngân hàng và bà Trần Thị T2 ký kết hợp đồng thế chấp số 200917/NXT/HĐTC đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thương mại Nông sản A, tài sản thế chấp gồm 04 quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 283, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.333,2 m^2. Hiện tại thửa đất này vẫn đang thế chấp tại ngân hàng.

Như vậy, theo giấy nhận cọc ngày 10/4/2020 và giấy nhận cọc tiền bán đất không đề ngày tháng năm, tại thời điểm giao kết hợp đồng lần đầu và thỏa thuận lại, hai bên đều biết quyền sử dụng đất bà T2 đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc khi chưa được ngân hàng đồng ý là vi phạm điều cấm của pháp luật (Khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự), nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bà Trần Thị T2 phải trả lại 1.970.000.000 đồng tiền cọc và 42.000.000 đồng tiền lãi suất cho bà Nguyễn Thị T1 là phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sư.

Sau khi kháng cáo, bà T2 xuất trình chứng cứ mới là giấy nhận cọc ngày 10/4/2020 làm thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp phải giải quyết. Theo 02 giấy đặt cọc trên thì ngày bà T1 và bà T2 ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 10/4/2020, do bà T1 không giao đủ tiền cho bà T2 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra nên hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận với nội dung bà T2 sẽ trả lại 1.970.000.000 đồng cho bà T1 nhưng với điều kiện khi nào bán được đất thì mới trả nợ nhưng không ấn định thời gian cụ thể. Như vậy, đây là thỏa thuận mới về nghĩa vụ trả tiền không kỳ hạn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là không chính xác. Quá trình giải quyết vụ án, bà T2 cũng thừa nhận bà T1 có yêu cầu trả nợ nhưng không nhớ chính xác thời gian, sau khi bà T1 khởi kiện, ngày 19/8/2020 bà T2 nhận được thông báo thụ lý vụ án nên đây được xác định là ngày bà T1 thông báo cho bà T2 biết thời gian để trả nợ (Khoản 2 Điều 278 Bộ luật dân sự). Như vậy, từ ngày bà T2 nhận được thông báo thụ lý vụ án đến ngày xét xử sơ thẩm 31/3/2021 đã quá 03 tháng (được cho là thời gian hợp lý theo điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng

dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm) nhưng bà T2 không trả nợ là vi phạm nghĩa vụ theo Điều 280 Bộ luật dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy cần bổ sung điều luật và thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp cho phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T2 nên bà T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T2.

Giữ nguyên Bản án số 15/2021/DSST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 278, Điều 280, khoản 8 Điều 320, Điều 328, Điều 407, Điều 422, Điều 423, Điều 424, Điều 427 Bộ luật dân sự,

Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị T2 vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị T2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 2.012.000.000 đồng, trong đó tiền cọc 1.970.000.000 đồng, tiền lãi 42.000.000 đồng.

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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Về án phí: Áp dụng Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T2 phải chịu 72.240.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 15 ngày 06/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 9083 ngày 11/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu 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:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Thị Hạnh Vân