

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 05/2021/DS-PT.
Ngày: 27-01-2021.
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 NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**;
Ông **Bùi Xuân Liêm**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2020/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Thái Minh C**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Khối phố L, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Lê P**, sinh năm 1964 và bà **Phan Thị N**, sinh năm 1964.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê P: Bà **Phan Thị N**, sinh năm 1964 (*Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2020*).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Bà N có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Thái Minh C trình bày: Vào ngày 17/02/2020, tại Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam, giữa ông và vợ chồng bà N, ông P thỏa

thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 481, tờ bản đồ số 01, diện tích 171m², địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam và nhà ở trên đất có diện tích 93,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 26/12/2012 cho ông P, bà N, với số tiền 1.080.000.000 đồng. Trước sự chứng kiến của ông Trần Hữu N (*người môi giới*), ông và bà N, ông P viết giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc. Theo đó, bà N, ông P nhận của ông số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, thời hạn giao toàn bộ số tiền còn lại và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là ngày 30/02/2020. Tại thời điểm viết giấy đặt cọc, đất chưa được xóa thế chấp tại Ngân hàng. Trong thời gian này, em gái của bà N là bà Phan Thị A đến nhà ông hăm dọa và yêu cầu ông không được mua thửa đất nêu trên vì đất đang có tranh chấp. Ngày 03/3/2020, ông yêu cầu bà N giải quyết dứt điểm tranh chấp giữa vợ chồng bà với bà A thì ông mới mua. Thời gian sau, do dịch bệnh Covid-19 dẫn đến việc chậm thực hiện giao dịch giữa các bên. Đến ngày 05/5/2020, ông cùng với ông N đến nhà bà N thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N nâng giá trị chuyển nhượng thửa đất lên 1.500.000.000 đồng. Nay, ông đề nghị bà N, ông P tiếp tục chuyển nhượng cho ông thửa đất nêu trên với giá 1.080.000.000 đồng; nếu bà N, ông P không đồng ý thì ông đề nghị bà N, ông P trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê P là bà Phan Thị N trình bày: Bà N thừa nhận nội dung, số tiền và các khoảng thời gian trong Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc ghi ngày 17/02/2020 giữa vợ chồng bà và ông C đã xác lập như lời trình bày của ông C. Vợ chồng bà đã nhận của ông C 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và hẹn đến ngày 30/02/2020 ông C giao đủ số tiền còn lại và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện tại, thửa đất trên vợ chồng bà có toàn quyền sử dụng, không cầm cố, thế chấp hay thực hiện giao dịch nào khác. Do quá thời hạn theo thỏa thuận mà ông C không giao đủ tiền nên vợ chồng bà không thống nhất tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C theo giá cũ và không đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Minh C về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Buộc bà Phan Thị N và ông Lê P có nghĩa vụ trả cho ông Thái Minh C số tiền đặt cọc là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Phan Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị N thì thấy:

[2.1] Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc ngày 17/02/2020 giữa ông Thái Minh C với bà Phan Thị N, ông Lê P được thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm giao kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Căn cứ vào các nội dung thỏa thuận, có đủ cơ sở xác định đây là Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Điều 3 của Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc có ghi: *“Hẹn đến 30/02/2020 bên B giao toàn bộ số tiền còn lại cho bên A là 880.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng”* là không đúng thực tế, vì tháng 02 năm 2020 chỉ có 29 ngày. Các bên thừa nhận thỏa thuận thời gian giao tiền và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vào ngày cuối cùng của tháng 02 năm 2020 nhưng có sự nhầm lẫn nên ghi ngày 30/02/2020.

[2.2] Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì một trong những điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Đất không có tranh chấp”. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bà N, ông P biết là đất đang có tranh chấp với bà Phan Thị A nhưng không

thông báo cho ông C biết, dẫn đến việc bà A hăm dọa làm cho ông C chậm giao số tiền còn lại theo thỏa thuận.

[2.3] Bà N cho rằng, hợp đồng đặt cọc quy định đến ngày 30/02/2020 ông C phải giao đủ tiền, do ông C chậm giao tiền nên bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết và không đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận. Tuy nhiên, tháng 02 năm 2020 không có ngày 30 nên nội dung thỏa thuận về thời gian giao tiền trong hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bị nhầm lẫn. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bà N, ông P thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C đang thế chấp cho Ngân hàng, đến ngày 03/3/2020 bà N, ông P mới xóa thế chấp. Việc thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng là nghĩa vụ của bà N, ông P nhưng đến ngày cuối cùng của tháng 02 năm 2020 bà N, ông P vẫn chưa hoàn thành thủ tục xóa thế chấp nên không thể tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C. Vì vậy, bà N, ông P có lỗi dẫn đến việc hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà N, ông P trả lại cho ông C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Phan Thị N phải chịu số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 126, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Minh C về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bị đơn bà Phan Thị N, ông Lê P.

Buộc bà Phan Thị N và ông Lê P có nghĩa vụ trả lại cho ông Thái Minh C số tiền đặt cọc là 200.000.000 (*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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị N và ông Lê P phải chịu số tiền là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị N phải chịu số tiền là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001647 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (27/01/2021).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Quế Sơn;
- Chi cục THADS huyện Quế Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)
Phạm Quốc Bảo**