

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 04/2022/DS-PT
Ngày: 20-01-2022
V/v “*Tranh chấp HĐ đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Hòa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Bùi Thanh Thảo

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 128/2021/DSPT ngày 23/11/2021 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 09-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Anh Hoàng Xuân Q, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ N, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Bà Hoàng Thị X, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Hoàng Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu C, anh Hoàng Xuân Q trình bày:**

Ngày 22/4/2021, bà C có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị X, theo đó thì bà X cam kết bán cho bà C diện tích 1000m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Hiệp, huyện H với giá là 1.360.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 22/4/2021, bà C đã đặt cọc cho bà X số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), số tiền còn lại 2 bên thỏa thuận đến ngày 22/5/2021 thì bà C sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bà X. Tuy nhiên đến thời hạn theo thỏa thuận, bà C có mang tiền trả cho bà X số tiền còn lại theo hợp đồng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện đất bà X chuyển nhượng là của người khác, đồng thời đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Khi biết được sự việc thì bà C yêu cầu bà X trả lại tiền cọc nhưng bà X không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2021 bà C khởi kiện yêu cầu bà X có trách nhiệm trả cho bà C số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Tuy nhiên, trong quá trình hòa giải và, bà C rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc, đề nghị Tòa án giải quyết chỉ yêu cầu bà X phải trả cho bà C số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Hoàng Thị X trình bày:***

Ngày 22/4/2021, bà X và bà C có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1000m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Hiệp, huyện H với giá là 1.360.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 22/4/2021, bà C đã đặt cọc cho bà X số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đồng thời thỏa thuận đến ngày 22/5/2021 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi đặt cọc thì phía bà C đã xem đất và biết là đất của bà X chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý đặt cọc. Tuy nhiên, đến thời hạn theo thỏa thuận thì người nhà bà C yêu cầu bà X phải có kết quả đo đạc mới đưa số tiền còn lại, sau khi có kết quả đo đạc thì phía bà C lại không tin vào kết quả đo đạc. Bà X cũng nhiều lần đến nhà bà C để yêu cầu bà C giao tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bà C không hợp tác.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu bà X trả lại số tiền cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) thì bà X không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 09-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu C và bà Hoàng Thị X vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị X có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu C số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu C về việc buộc bà Hoàng Thị X phải chịu phạt cọc với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 09-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị X đúng hình thức, đầy đủ nội dung và trong thời hạn kháng cáo nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ngày 22/4/2021 bà X và bà C có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1000m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Hiệp, huyện H với giá là 1.360.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng), bà C đã đặt cọc cho bà X số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đồng thời thỏa thuận đến ngày 22/5/2021 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 22/5/2021 đã không thực hiện được việc hai bên đã giao kết.

Theo bà C thì đến thời hạn theo thỏa thuận, bà C có mang tiền trả cho bà X số tiền còn lại theo hợp đồng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện đất bà X chuyển nhượng là của người khác, đồng thời đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên bà C yêu cầu bà X trả lại tiền cọc nhưng bà X không đồng ý. Do vậy bà C khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Theo bà X thì đến thời hạn theo thỏa thuận thì người nhà bà C yêu cầu bà X phải có kết quả đo đạc mới đưa số tiền còn lại, sau khi có kết quả đo đạc thì phía bà C lại không tin vào kết quả đo đạc. Bà X cũng nhiều lần đến nhà bà C để yêu cầu bà C giao tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bà C không hợp tác. Trước khi đặt cọc thì phía bà C đã xem đất và biết là đất của bà X chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý đặt cọc. Vì vậy bà X không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc.

[3] Xét kháng cáo của bà X thấy rằng:

Ngày 22/4/2021 bà Nguyễn Thị Thu C và bà Hoàng Thị X ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 1000m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Hiệp, huyện H, tỉnh Bình Phước. Theo Hợp đồng đặt cọc các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 1000m² mà không thể hiện vị trí, đặc điểm, số thửa, tứ cận.... Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay phía bà X vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và Điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà X ký kết hợp đồng đặt cọc với bà C nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất là không đủ điều kiện và vi phạm quy định của pháp luật nên bị vô hiệu quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thu C và bà Hoàng Thị X vô hiệu và buộc bị đơn bà Hoàng Thị X phải có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền 100 triệu là có căn cứ, đúng quy định. Do đó, kháng cáo của bà X không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 09-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà X không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị X.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 09-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

[2] Áp dụng các Điều 117, 119, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu C và bà Hoàng Thị X vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị X có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu C số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu C về việc buộc bà Hoàng Thị X phải chịu phạt cọc với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chi phí tố tụng: Bà Hoàng Thị X phải chịu số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do bà Nguyễn Thị Thu C đã nộp tạm ứng số tiền trên tại Tòa án nên bà X có trách nhiệm trả cho bà C số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: - Bà Hoàng Thị X phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu C số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 023748 ngày 21/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: - Bà Hoàng Thị X phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003593, ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Lê Viết Hòa