TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 496/2023/DS-PT
Ngày: 27-12-2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thinh.

Các Thẩm phán: 1. Ông Hồ Văn Cường;

2. Ông Phạm Văn Diệp.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Hiên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 472/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 473/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Bé N, sinh năm 1970 và ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962, nơi cư trú: Tổ D, Ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ký ngày 11-7-2023), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị Ngọc D, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 7 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của

nguyên đơn bà Đỗ Thị M trình bày: Năm 2021 bà N, ông A có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất cho bà Phạm Thị Ngọc D, diện tích đất có chiều ngang 10 m x chiều dài 84 m, thuộc một phần thửa đất số 312, tờ bản đồ số 38, địa chỉ tại tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng.

Hai bên chỉ mới thỏa thuận ký hợp đồng mua bán đất viết tay, chưa đến cơ quan có thẩm quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Khi bà D đến thỏa thuận nhận chuyển nhận đất thì ông A, bà N có nói rõ đất không tách sổ được, vì đã chuyển nhượng cho người khác mà không tách thửa được nên mới trả tiền đặt cọc cho người ta, đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Tuy nhiên bà D vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng đất và nói địa chính xã trả lời đất tách thửa được nên bà D đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 170.000.000 đồng thỏa thuận khi nào tách thửa xong bà D sẽ trả đủ cho ông A, bà N.

Sau nhiều tháng bà N có hỏi bà D tách thửa được hay không, vì vợ chồng bà N nợ Ngân hàng đến ngày phải trả. Khi đến hạn trả nợ Ngân hàng, bà D có giao thêm cho ông A số tiền 105.000.000 đồng và cùng ông A đến Ngân hàng trả tiền vay, ông A nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà D tách thửa nhưng vẫn không tách thửa được và bà D giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà N. Sau đó bà D có nói với ông A, bà N cho thêm thời gian 05 tháng mà vẫn chưa tách thửa được thì vợ chồng bà N sẽ trả lại cho bà D 205.000.000 đồng.

Do đã quá thời hạn 05 tháng như bà D cam kết mà vẫn không tách thửa được nên bà N, ông A có yêu cầu UBND xã T hòa giải nhưng không thành. Nay bà N, ông A yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng viết tay chuyển nhượng đất do hai bên đã ký kết, vợ chồng bà N sẽ trả lại cho bà D số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng và số tiền nhận chuyển nhượng đất 105.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà D phải trả lại cho ông A, bà N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 214921, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H01663, thửa số 1107, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.520 m^2, được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17-11-2008 do bà N, ông A đứng tên đăng ký, sử dụng (nay thuộc thửa mới 312, tờ bản tờ bản đồ mới 38, diện tích 1.809,4 m^2).

Lý do hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay là do khi nhận chuyển nhượng đất, bà D biết đất đang thế chấp Ngân hàng mà vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng đất nên vô hiệu, do đó trong việc thỏa thuận chuyển nhượng đất này bà N, ông A không có lỗi gì cả.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 24-8-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Phạm Thị Ngọc D trình bày: Giữa bà và ông A, bà N có thỏa thuận đặt cọc trong việc chuyển nhượng diện tích đất do vợ chồng bà N đứng tên, đăng ký nên ngày 03-12-2021 chị mới ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông A, bà Bé N thỏa thuận chuyển diện tích đất ngang 10 m x dài 84 m, thuộc một phần thửa số 312 (số cũ 1107), tờ bản đồ số 38 (số cũ 06), giá chuyển nhượng 270.000.000 đồng, bà đã giao số tiền 205.000.000 đồng. Hai bên chỉ

mới ký hợp đồng đặt cọc, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, bà cũng chưa nhận đất; theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận "bên B (bên bà) chịu trách nhiệm đóng các loại phí khi sang nhượng, bên B sẽ giữ sổ đỏ bên A (bên ông A, bà N) đến khi được tách thửa sang nhượng đất (khi nào luật Nhà nước cho phép tách thửa và không giới hạn thời gian)". Ngoài ra còn thỏa thuận phạt cọc gấp hai nếu bên ông A, bà N vi phạm thỏa thuận và mất cọc khi bên bà vi phạm thỏa thuận.

Tuy nhiên tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất Nhà nước chưa cho tách thửa nên hai bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng được, đến khoảng tháng 5-2023 bà có trao đổi với địa chính xã T thì được địa chính thông báo Nhà nước cho tách thửa với điều kiện phải chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ONT mới tách thửa được, vì đất bà N, ông A chưa có đất ONT, sau khi biết được thông tin, bà có thông báo cho ông A, bà N thì bà N không đồng ý có yêu cầu UBND xã T giải quyết nhưng không thành và khởi kiện bà đến Tòa án.

Khi Nhà nước cho tách thửa bà đồng ý chịu tất cả chi phí tách thửa, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng ông A, bà N không đồng ý hỗ trợ đi làm thủ tục hành chính để tách thửa. Qua yêu cầu khởi kiện của ông A, bà N thì bà không đồng ý, với lý do sau:

- Hai bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất nên ông A, bà N yêu cầu tuyên bố vô hiệu là không đúng.

- Bà không đồng ý một phần yêu cầu của ông A, bà N. Bà không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà chỉ yêu cầu ông A, bà N có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 205.000.000 đồng và phạt cọc 205.000.000 đồng, tổng cộng 410.000.000 đồng đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, vì theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc bà không vi phạm mà do ông A, bà N vi phạm.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh quyết định:

1**.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A đối với bà Phạm Thị Ngọc D về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ngọc D đối với bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, ký ngày 03-12-2021 giữa bà Phạm Thị Ngọc D với ông Nguyễn Văn A. Buộc bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Ngọc D số tiền đặt cọc 205.000.000 (hai trăm, lẻ năm triệu) đồng và tiền phạt cọc 205.000.000 (hai trăm, lẻ năm triệu) đồng, tổng cộng 410.000.000 (bốn trăm mười triệu) đồng.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc D trả lại cho bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 214921, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H01663, thửa số 1107, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.520 m^2, được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17-11-2008 do bà Nguyễn

Thị Bé N và ông Nguyễn Văn A đứng tên đăng ký, sử dụng (nay thuộc thửa mới 312, tờ bản tờ bản đồ mới 38, diện tích 1.809,4 m^2).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A phải chịu 10.850.000 (mười triệu, tám trăm năm mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại biên lai thu số 0008420 ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A còn phải nộp thêm số tiền 10.550.000 (mười triệu, năm trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bà Phạm Thị Ngọc D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà D 5.425.000 (năm triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0008518 ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 26/09/2023, bà Nguyễn Thị Bé N kháng cáo không đồng ý trả tiền phạt cọc cho bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc vợ chồng bà N, ông A phải trả tiền phạt cọc cho bà D vì hai bên đều không có lỗi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021 giữa bà N, ông A với bà D để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bằng văn bản. Theo đó, bà N, ông A nhận tiền cọc 205.000.000 đồng do bà D giao để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 840 m^2, thửa đất số 312, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp T, xã T,

huyện T, với giá 270.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận khi nào Nhà nước cho tách thửa sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng; thuế bên bà D chịu, bà D giữ giấy CNQSDĐ đến khi Nhà nước cho tách thửa; nếu bà D không nhận chuyển nhượng thì mất cọc; nếu bà N, ông A không thực hiện việc chuyển nhượng thì hoàn trả tiền cọc và bị phạt cọc bằng số tiền tiền đặt cọc.

[2] Sau nhiều tháng bà D thông báo cho bà N, ông A về việc đất đã được Nhà nước cho tách thửa nhưng phải chuyển mục đích sử dụng thành đất ở nông thôn (ONT). Bà D cho rằng bà đã có thiện chí đồng ý chịu tiền chuyển mục đích sử dụng nhưng bà N, ông A không hỗ trợ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nên không thể tách thửa đất. Còn bà N, ông A cho rằng hai bên không thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng trước khi chuyển nhượng nên ông bà không thực hiện.

[3] Xét thấy, việc chuyển mục đích sử dụng đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng không được các bên thỏa thuận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc. Ngay tại thời điểm đặt cọc bà N, ông A đã thông báo cho bà D biết là đất đã từng thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác trước đó nhưng không tách thửa được nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà D vẫn đồng ý đặt cọc để chờ đến khi nào Nhà nước cho tách thửa thì ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thỏa thuận bên bà N, ông A phải chuyển mục đích sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm bà D xác định việc phải chuyển mục đích sử dụng đất mới được tách thửa sau khi ký hợp đồng đặt cọc nhiều tháng bà mới biết, nên khi thỏa thuận chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm.

Bà N, ông A vẫn đồng ý chuyển nhượng cho bà D nhưng không đồng ý chuyển mục đích sử dụng đất. Việc chuyển mục đích sử dụng đất là nội dung mới, nội dung này phát sinh sau khi hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc; nếu hai bên thống nhất được thì bà N, ông A mới tiến hành làm thủ tục để xin chuyển mục đích sử dụng. Tuy nhiên, do hai bên không thống nhất được nội dung này nên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc bà N, ông A không đồng ý làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng không có nghĩa là bà N, ông A vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021. Do thời gian đặt cọc đã lâu nhưng không thể thống nhất việc chuyển nhượng đất nên bà N, ông A yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả lại tiền cọc cho bà D là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định do bà N, ông A không chuyển mục đích sử dụng đất là vi phạm hợp đồng đặt cọc là không chính xác. Trong việc này cả hai bên đều không có lỗi, nên bà N, ông A yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là có căn cứ; yêu cầu phản tố của bà D không có căn cứ chấp nhận. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N, ông A phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bà D. Bà D phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền không được Tòa án chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N, ông A được chấp nhận nên bà N, ông A không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bé N, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A đối với bà Phạm Thị Ngọc D về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 03-12-2021 giữa bà Phạm Thị Ngọc D với ông Nguyễn Văn A.

Bà Nguyễn Thị Bé N và ông Nguyễn Văn A có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Ngọc D số tiền đặt cọc 205.000.000 (hai trăm lẻ năm triệu) đồng.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc D trả lại cho bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 214921, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H01663, thửa số 1107, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.520 m^2, được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17-11-2008 do bà Nguyễn Thị Bé N và ông Nguyễn Văn A đứng (nay thuộc thửa mới 312, tờ bản tờ bản đồ mới 38, diện tích 1.809,4 m^2).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ngọc D đối với bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A về việc yêu cầu bà D, ông A phải trả số tiền phạt cọc 205.000.000 (hai trăm lẻ năm 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, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A phải chịu 10.250.000 đồng; ghi nhận bà N, ông A đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí khởi kiện tại biên lai thu số 0008420, ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh được khấu trừ. Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Văn A còn phải nộp số tiền 9.195.000 (chín triệu một trăm chín mươi năm nghìn) đồng.

Bà Phạm Thị Ngọc D phải chịu 10.250.000 đồng; ghi nhận bà D đã nộp 5.425.000 đồng tiền tạm ứng án phí khởi kiện tại biên lai thu số 0008518, ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh được khấu trừ. Bà D còn phải nộp số tiền 4.825.000 (bốn triệu tám trăm hai mươi năm nghìn) đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bé N số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án

phí kháng cáo tại biên lai thu số 0008599, ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

3. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- TAND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thinh