TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 296/2023/DS-PT
Ngày 28-12-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phỉ.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 216/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 319/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 339/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số D, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Kế T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2023) (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ngọc C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C (sau đây gọi tắt là bà C) trình bày:

Ngày 09/8/2022, bà Nguyễn Thị Thu N (sau đây gọi tắt là bà N) thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C 02 căn nhà gắn với 02 thửa đất (diện tích 56m^2 đất thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 23 và diện tích 56m^2 đất thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 23), số tiền là 2.000.000.000đ; đồng thời, bà C đặt cọc 400.000.000đ (có lập hợp đồng đặt cọc).

Ngày 11/8/2022, bà C đặt cọc thêm 100.000.000đ (có lập hợp đồng đặt cọc). Tổng cộng số tiền đặt cọc là 500.000.000đ do bà N nhận.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, trong thời gian 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà N sẽ giao nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) cho bà C. Ngoài ra, bà C và bà N có thỏa thuận thêm bằng lời nói là khi Ngân hàng cho bà C vay tiền thì bà C sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N.

Sau 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, Ngân hàng không cho bà C vay tiền nên bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với bà N.

Nay yêu cầu bà N trả cho bà C số tiền đặt cọc 500.000.000đ.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà N trình bày:

Bà N thống nhất như trình bày của bà C về việc có thỏa thuận đặt cọc số tiền 500.000.000đ (có 02 lập hợp đồng đặt cọc) để thực hiện chuyển nhượng nhà ở gắn với diện tích 56m^2 đất thửa số 97, tờ bản đồ số 23 và diện tích 56m^2 đất thửa số 98, tờ bản đồ số 23 theo GCN QSD đất do bà N đứng tên.

Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà C phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với bà N. Tuy nhiên, quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo thỏa thuận là lỗi của bà C nên bà C không được nhận lại tiền đặt cọc 500.000.000đ.

Bà N không thừa nhận có thỏa thuận bằng lời nói về việc *"khi Ngân hàng cho bà C vay tiền thì bà C sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N"*.

Nay bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C.

Bà N phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 giữa bà N và bà C (có công chứng số: 05090, quyển số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2022); hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 giữa bà N và bà C (không có công chứng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 216/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của bà C về yêu cầu bà N trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ theo 02 hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 và ngày 11/8/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/9/2023, bà C nộp đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C; buộc bà N trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ cho bà C.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện của bà C là ông Đoàn Kế T trình bày: Bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn: Vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 216/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Bà C nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập bà N hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng bà N vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Bà C và bà N thống nhất có xác lập hai hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 và ngày 11/8/2022 thỏa thuận đặt cọc 500.000.000đ để bảo đảm việc thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và nhà ở, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 09/8/2022 đến ngày 09/10/2022, các bên phải tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà N.

Bà C và bà N thống nhất là đã quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày bà C đặt cọc nhưng bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo thỏa thuận với bà N.

Theo bà C trình bày về nguyên nhân dẫn đến việc bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo thỏa thuận với bà N là do Ngân hàng không cho bà C vay tiền nên bà C không có tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của bà N. Tuy nhiên, bà N không thừa nhận có thỏa thuận bằng lời nói về việc bà C vay tiền được thì mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của bà N. Mặt khác, hai hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 và ngày 11/8/2022 không ghi nội dụng thỏa thuận về việc bà C vay tiền được thì mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với bà N.

Như vậy, căn cứ vào nội dung thỏa thuận theo hai hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 09/8/2022 và ngày 11/8/2022, bà C (là bên đặt cọc) từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với bà N (là bên nhận đặt cọc); bà C không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Tại cấp phúc thẩm, bà C không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc C.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 216/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C về yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) theo hai hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 và ngày 11/8/2022.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng), được trừ vào tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0001924 ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải nộp thêm số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

+ Bà Nguyễn Thị Thu N được nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0002104 ngày 03 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0002215 ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND TP Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ