

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **194** /2022/DS-PT
Ngày: 07-9-2022
“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: Bà Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

Bà Trần Thị Kim Sang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2022 về tranh chấp: “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện GD , tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 234 /2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1980. Địa chỉ: KP3/69A, Nội B, thị trấn GD, huyện GD , tỉnh Tây Ninh.(có đơn xin xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Ông Huỳnh Công A , sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 70, khu phố Rạch Sơn, thị trấn GD, huyện GD , tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vương Thị H , sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 70, khu phố Rạch Sơn, thị trấn GD, huyện GD , tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

Người kháng cáo: bị đơn ông Huỳnh Công A , Bà Vương Thị H .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Vào ngày 20-6-2021, bà Nguyễn Thị Bích N và ông Huỳnh Công A có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất diện

tích 790,6m² thuộc thửa số 1395, tờ bản đồ số 27, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00341/6061/2003/HD-CN(HL), do UBND huyện GD cấp ngày 16-9-2003 cho bà Vương Thị H (vợ ông A) đứng tên, tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 1, xã Thanh Phước, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, với giá chuyển nhượng là 8.400.000.000 đồng (tám tỷ bốn trăm triệu đồng), bà N đã đặt cọc cho ông A số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng, công chứng theo quy định pháp luật, thì bà N sẽ giao đủ số tiền 8.300.000.000 đồng (tám tỷ ba trăm triệu đồng) còn lại cho ông A, hợp đồng đặt cọc có giao cho ông A mang về nhà cho bà Vương Thị H vợ ông A là người đứng tên giấy đất ký tên, nhưng bà H không có ký tên tại hợp đồng đặt cọc ngày 20-6-2021. Đến ngày 11-7-2021 bà N cùng người làm chứng có đến nhà ông A gặp ông A xin không tiếp tục thực hiện hợp đồng, do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên không gom đủ tiền và ông A đồng ý trả lại tiền cọc cho bà N. Sau đó ông A thay đổi không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà N. Đối với phần đất trên, do bà Vương Thị H vợ ông A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông A là người đứng ra trực tiếp giao dịch chuyển nhượng, không có thủ tục ủy quyền của bà H, nên giao dịch trên là không tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật và hiện nay phần đất này vợ chồng ông A đã chuyển nhượng cho người khác. Nay bà N yêu cầu vợ chồng ông A và bà H phải trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất. Ngoài ra, bà N không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Huỳnh Công A trình bày:

Vào ngày 20-6-2021, giữa ông A và bà N có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H vợ ông A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà N trình bày là đúng. Nhưng trong thời hạn 45 ngày bà N và người làm chứng có đến nhà yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng trên, nhưng ông A không đồng ý, phần đất đã chuyển nhượng do vợ ông là bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00341/6061/2003/HD-CN(HL), do UBND huyện GD cấp ngày 16-9-2003, đất tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 1, xã Thanh Phước, huyện GD, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của vợ chồng, nên ông là người trực tiếp đứng ra chuyển nhượng. Do bà N không thực hiện hợp đồng, nên ông A không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngoài ra, ông A không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị H trình bày:

Bà H thống nhất lời trình bày của ông A, bà H không có trình bày bổ sung gì thêm. Ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N đối với ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H về “tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Bích N và ông Huỳnh Công A ngày 20-6-2021, đối với phần đất có diện tích 790,6m² thuộc thửa số 1395, tờ bản đồ số 27, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00341/6061/2003/HD-CN(HL), do UBND huyện GD cấp ngày 16-9-2003 cho bà Vương Thị H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 1, xã Thanh Phước, huyện GD, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông A, bà H không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông A, bà H còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông A, bà H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0023944 ngày 06-01-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 15-7-2022 và ngày 27-7-2022, ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N, ông bà được quyền sở hữu số tiền 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Huỳnh Công A giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày như sau: Ông không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện GD và không đồng ý trả lại cọc với các lý do:

- Phần đất sang nhượng là của chung vợ chồng ông, đã đăng bán bán đất, có ghi số điện thoại của ông.

- Vợ ông là bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 nhưng bản án cấp sơ thẩm xác định vào năm 2017 là không đúng.

- Bà N là người đặt tiền cọc để mua đất nhưng do gom tiền không đủ, bị gạt nên xin không thực hiện hợp đồng, có nhờ ông T và ông L đến nhà để yêu cầu không thực hiện hợp đồng nhưng ông không đồng ý. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc cũng ghi rõ nếu vợ chồng ông không bán thì sẽ đền tiền cọc gấp đôi.

+ Bà Vương Thị H trình bày: Diện tích đất sang nhượng là thuộc sở hữu chung của vợ chồng bà, do bà đứng tên, chồng bà là người ký giấy đặt cọc. Khi giao dịch bà N không yêu cầu bà ký tên và khi giao dịch có 2 người làm chứng là ông L và ông T (ông T là người công tác ở cơ quan pháp luật) nên bà tin tưởng nên không ký hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông A và bà H. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15-7-2022 và ngày 27-7-2022, ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung, qua xem xét trình tự thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xem xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20-6-2021 thể hiện nội dung bên bán là bà Vương Thị H, bên mua là bà Nguyễn Thị Bích N và 2 người làm chứng là ông Nguyễn Văn Lân và Nguyễn Văn Tâm ký tên bên mua và người làm chứng, còn ông Huỳnh Công A ký tên bên bán là mâu thuẫn với phần trên của hợp đồng là bên bán bà Vương Thị H.

[2.1] Tại thời điểm giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc không có tài liệu, chứng cứ thể hiện ý kiến của bà H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo về hình thức. Vô hiệu ngay từ khi ký kết hợp đồng.

[2.2] Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, đến ngày 05-8-2021 các bên tiến hành công chứng, chứng thực hợp đồng nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp trên địa bàn tỉnh Tây Ninh nên ngày 11-7-2021 bà N cùng 2 người làm chứng có đến nhà ông A yêu cầu không thực hiện hợp đồng và yêu cầu nhận lại tiền cọc, ông A đã đồng ý có 2 người làm chứng xác nhận. Mặt khác, trước trong và sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà N và bà H chưa gặp nhau để thỏa thuận, phương thức thanh toán....Do đó, giao dịch giữa ông A và bà N không đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, giao dịch vô hiệu theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự và xử lý hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 167 Luật Đất đai.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông A, bà H.

[3] Về án phí: Cấp sơ thẩm buộc ông A, bà H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí không có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng là phù hợp. Tuy nhiên, phía ông A, bà H không đồng ý trả số tiền đặt cọc và bị buộc trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng thì ông bà phải chịu 5% án phí trên số tiền 100.000.000 đồng là 5.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm không áp dụng là thiếu sót, cần điều chỉnh bổ sung.

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và 5.000.000 đồng, tổng cộng 5.300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Bích N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0023944 ngày 06-01-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Công A và Bà Vương Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu số 0024524 ngày 18-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H.

Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

2. Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 117; Điều 129; Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N đối với ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 20-6-2021 giữa bà Nguyễn Thị Bích N và ông Huỳnh Công A đối với phần đất có diện tích 790,6m² thuộc thửa số 1395, tờ bản đồ số 27, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00341/6061/2003/HD-CN(HL), do UBND huyện GD cấp ngày 16-9-2003 cho bà Vương Thị H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 1, xã Thanh Phước, huyện GD, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Huỳnh Công A và bà Vương Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn) án phí không có giá ngạch và 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí có giá ngạch, tổng cộng 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn).

Bà Nguyễn Thị Bích N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0023944 ngày 06-01-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Công A và Bà Vương Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án. Hoàn trả lại cho ông A, bà H số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0024524 ngày 18-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi suất chậm trả đối với số tiền chưa thi hành theo Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện GD ;
- VKSND huyện GD ;
- CCTHADS huyện GD ;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Giang