

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 58/2024/DS-PT

Ngày 09-7-2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và ông Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2024/TLPT-DS, ngày 09 tháng 4 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 31-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị bà Đinh Thị H và bà Hoàng Thị Thu N kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị H1; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1: Ông Nguyễn Văn U - Trung tâm Tư vấn pháp luật NT thuộc Hội Luật gia tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Bị đơn: Bà Hà Thị Thanh H2; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hà Thị Thanh H: Bà Bùi Thị D; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Đức T; cùng địa chỉ: Tổ dân phố E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Bà M đề nghị vắng mặt, ông T có mặt.

- Bà Hoàng Thị Thu N; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hoàng Thị Thu N: Ông Phạm Quốc H; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Có đơn đề nghị vắng mặt.

- Ông Đặng Văn H3; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị vắng mặt.

- Ông Đặng Văn H4; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13-12-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Đinh Thị H trình bày:

Ngày 06/4/2022, bà H1 và bà Hà Thị Thanh H2 đã ký kết với nhau 01 hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 125, với diện tích 20m ngang x 60m dài, tọa lạc tại: Thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; giá chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 06/04/2022 đến hết ngày 15/5/2022. Bà H2 cam kết quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà H2, có đầy đủ các giấy tờ liên quan và không có tranh chấp với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H1 nhờ bà Hoàng Thị Thu N chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà Hà Thị Thanh H2 số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc và đến hết ngày 15/5/2022, bà H2 không thực hiện đúng cam kết, không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H2 để các bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 18/11/2022, bà H2 nhắn tin cho bà H1 biết thửa đất đã có sổ và đề nghị bà H1 ra công chứng hợp đồng, đồng thời gửi cho bà H1 hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 183983, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 125, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho hộ ông Nguyễn Đức T. Bà H1 nhận thấy bà H2 không phải là chủ đất nhưng đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất để nhận tiền, đến hết thời hạn thoả thuận thì bà H2 không thực hiện đúng cam kết nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Bà H1 đã nhiều lần yêu cầu bà H2 trả lại tiền nhưng bà H2 không trả. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Hà Thị Thanh H2 trả cho bà Đinh Thị H1 số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 06/4/2022 đến ngày 13/12/2022 là 45.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H1 yêu cầu bà H2 phải trả là 345.000.000 đồng.

Ngày 31/10/2023, bà H1 khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và bà Đinh Thị H1.

Ngày 10/11/2023, bà H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà H2 phải trả số tiền 345.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 29/01/2024, bà H1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và bà Đinh Thị H1, buộc bà H2 trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng.

Bà Bùi Thị D – Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hà Thị Thanh H2 trình bày:

Vào ngày 06 tháng 4 năm 2022, bà H2 và bà Đinh Thị H1 có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 125, diện tích 20m x 60m. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11416 vào ngày 05/4/2022 cho ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị M. Thửa đất này bà H2 cũng đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của ông T và bà M. Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng với bà H1, bà H2 đã nói rõ với bà H1 về việc đất đang đứng tên ông T, bà M và cho bà H1 xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T và bà M cũng đồng ý sau khi làm thủ tục tách thửa diện tích 20m x 60m sẽ sang tên trực tiếp cho bà H1. Khi chỉ ranh giới đất thì bà M là người trực tiếp chỉ ranh và giao đất cho bà H1. Bà H1 đã nhận đất và thu hoạch cà phê từ cuối năm 2022. Khi làm đường thì bà H1 cũng đã đóng góp số tiền 1.000.000 đồng. Như vậy, bà H1 đã biết rất rõ việc đất đang đứng tên ông T và bà M nhưng bà H1 vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc là 40 ngày, hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền; tuy nhiên do thủ tục tách thửa chưa hoàn tất nên cả 3 bên cùng thống nhất đến ngày 18/11/2022, ông T và bà M sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 tại văn phòng công chứng. Gần đến hạn bà H1 còn đặt vấn đề với bà H2: Hiện tại bà H1 không xoay được tiền, bà H1 quen biết bên Sở Tài nguyên và Môi trường thì tác động làm sao để kéo dài thời hạn trả kết quả để bà H1 xoay tiền nhưng bà H2 không làm. Đến ngày 18/11/2022, ông T và bà M lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H2 gọi cho bà H1 nói bà H1 đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng nhưng bà H1 không đến. Bà H1 còn nhờ bà H2 thỏa thuận lại với ông T và bà M. Ngày 08/12/2022, bà H, bà H, ông T và bà M đã gặp nhau tại quán cà phê TĐ trên Đường M để bàn bạc thống nhất việc bà H1 xin thêm thời gian thì ông T có đưa ra 02 phương án:

Phương án thứ nhất: Ông T và bà M yêu cầu bà H1 trả thêm một khoản, còn lại cho nợ đến khi nào bà H1 có tiền trả thì ông T và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích nói trên cho bà H1, đồng thời bà H1 phải chịu tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng.

Phương án thứ hai: Ông T và bà M yêu cầu trả trước từ 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng, số tiền còn lại cho bà H1 nợ đến đầu tháng 4/2023 bà H1 phải thanh toán thì ông T và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất nói trên cho bà H1, trường hợp này ông T và bà M không tính lãi. Nếu hết thời hạn này bà H1 không thực hiện thì bà H1 mất tiền cọc đã đặt cho bà H2.

Bà H2 và ông Đoàn Anh T đều trình bày, ông T không biết việc bà H2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên với bà H1, bà H2 và ông T xác định đây là tiền riêng của bà H2.

Bà H2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06-4-2022 giữa bà H2 và bà Đinh Thị H1 và tuyên bố bà H1 mất số tiền 300.000.000 đồng bà H1 đã đặt cọc cho bà H2 theo hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Ông Phạm Quốc H – Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hoàng Thị Thu N trình bày: Tháng 4/2022, bà N và bà H1 trao đổi việc chung tiền mua đất tại thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Vào ngày 05/4/2022, bà N lập 01 (một) Giấy uỷ quyền (không có công chứng/chứng thực) cho bà H1 được quyền thay mặt bà N thương thảo, ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất.

Ngày 06/4/2022, bà Võ Thị H5 (là người môi giới đất) hẹn bà H1 đến gặp bà Hà Thị Thanh H2 tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 125, tọa lạc tại: Thôn N, xã Đ. Khi đó, bà Hà Thị Thanh H2 nói với bà H1 rằng: “*em có thửa đất này, anh nhà em đã để lại cho em nhưng hiện em kẹt tiền quá nên em mới bán*”. Sau đó, bà Hà Thị Thanh H2 dẫn bà H1 và bà Võ Thị H5 đi chỉ ranh giới thửa đất. Cùng ngày, bà H2 và bà H1 đã ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 73 nói trên. Diện tích chuyển nhượng là 20m x 60m, với số tiền là 1.580.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 06/04/2022 đến hết ngày 15/5/2022. Hợp đồng thể hiện rõ nội dung bà H2 cam kết: Thửa đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà H2.

Sau khi ký hợp đồng thì bà H1 điện thoại, chụp hình hợp đồng cho bà N và nói bà N chuyển số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản số 63510000071410 tại Ngân hàng XYZ của bà Hà Thị Thanh H2 để đặt cọc mua đất chung. Vào hồi 15 giờ 30 phút ngày 06/4/2022, bà N đã chuyển vào tài khoản của bà Hà Thị Thanh H2 số tiền 300.000.000 đồng.

Khi đến hạn ngày 15/5/2022, bà H2 không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và các bên không có văn bản gia hạn hợp đồng đặt cọc. Qua tìm hiểu thì thửa đất trên không phải là của bà H2 mà là của ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị M. Hiện quyền sử dụng đất trên vẫn đang đứng tên hộ ông T, bà M, mãi đến ngày 10/11/2022 thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông mới tách sổ cho hộ ông T, bà M nhưng diện tích không đúng theo thỏa thuận, lẽ ra diện tích là 1.200m² (chiều ngang 20m x chiều dài 60m) nhưng sổ đỏ cấp thành diện tích 1.248,4m² nên không đủ điều kiện để ký hợp đồng sang tên, chuyển nhượng đất.

Sau đó, bà N và bà H1 đã liên hệ yêu cầu trả lại tiền nhưng bà H2 không trả. Bà H2 cho rằng sau khi nhận tiền cọc đã đưa cho ông T và bà M số tiền là 200.000.000 đồng để đặt cọc đất thay cho bà H1 và bà N; số tiền 100.000.000 đồng còn lại thì bà H2 hưởng.

Đối với các đoạn ghi âm do bị đơn cung cấp thì bà N thừa nhận là giọng nói của bà N và bà H1 nhưng nội dung bản ghi âm là không có hiệu lực pháp luật. Mặc dù bà N, bà H1 và bà H2 có gặp nhau sau khi hết hạn hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận để tìm cách giải quyết nhưng không thành nên hai bên không ký thoả thuận gia hạn

thời hạn hợp đồng đặt cọc nào khác. Bà H2 cho rằng bà không giao dịch mua bán với bà N. Như vậy, việc bà H2 nhận tiền của bà N khi không biết rõ đó là tiền gì thì bà N yêu cầu bà H2 trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng đã nhận; yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 với bà Đinh Thị H1 là vô hiệu; buộc bà Hà Thị Thanh H2 và ông Đoàn Anh T trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H3 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đinh Thị H1 và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H4 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Hoàng Thị Thu N và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Đức T trình bày: Nguồn gốc thửa đất 73, tờ bản đồ số 125; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thành phố G là của vợ chồng bà M và ông T. Ngày 03/4/2022, chị Hà Thị Thanh H2 nhận chuyển nhượng một phần thửa đất trên của vợ chồng bà M với diện tích chiều ngang 20m, chiều dài 60m. Giá chuyển nhượng là: 1.480.000.000 đồng. Bà H2 đã đặt cọc trước cho vợ chồng bà M số tiền 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại hẹn ngày 18-06-2022 bà H2 trả hết và hai bên ra phòng công chứng làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng.

Thời điểm bà M và bà H2 thoả thuận chuyển nhượng thửa đất trên thì bà M đang làm thủ tục đăng ký biến động. Do sau khi cấp GCNQSDĐ thì gia đình bà M cùng các hộ dân mở rộng đường nên diện tích đất còn lại trong GCNQSDĐ nhiều hơn so với thực tế. Bà M và bà H2 thoả thuận sau khi làm xong thủ tục đăng ký biến động thửa đất sẽ làm thủ tục tách thửa cho đúng diện tích mà bà H2 nhận chuyển nhượng và ra công chứng hợp đồng. Ngày 06-4-2022, bà H2 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đinh Thị H1, khi chuyển nhượng thì bà H2 và bà H1 có đến gặp vợ chồng bà M và cùng thoả thuận vợ chồng bà M sẽ trực tiếp đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà H1. Bà H1 đã được xem GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng bà M. Sau khi bà H1 đặt cọc tiền mua thửa đất trên cho bà H2 thì bà H2 có chỉ ranh giới thửa đất và giao đất cho vợ chồng bà H1 sử dụng. Khi làm đường bà H1 cũng đóng góp làm đường số tiền 1.000.000 đồng, số tiền này bà H1 chuyển vào số tài khoản của ông T. Ngay sau khi đặt cọc tiền thì vợ chồng bà H1 đã vào thu cà phê và gọi người vào bán cà phê tại thửa đất trên. Ngày 08-12-2022 bà H1 nhờ bà H2 hẹn vợ chồng bà M gặp nhau trao đổi việc chuyển nhượng thửa đất trên, thì vợ chồng bà M, bà H2 và bà H1 gặp nhau tại quán cà phê TĐ trên Đường M. Việc bà H1 gia hạn thời gian trả tiền thì ông T có đưa ra hai phương án như bà H2 trình bày ở trên nhưng bà H1 không thoả thuận được phương án nào.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 31-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 117, Điều 328, khoản 1 Điều 427 của Bộ luật dân

sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Hà Thị Thanh H2 trả bà số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 06-4-2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 với bà Hoàng Thị Thu N vô hiệu và buộc bà Hà Thị Thanh H2 trả bà N số tiền 300.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hà Thị Thanh H2 huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06-4-2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 với bà Đình Thị H1. Tuyên bố bà H1 mất số tiền 300.000.000 đồng bà H1 đã đặt cọc cho bà H2 theo hợp đồng đặt cọc trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Thu N về tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 với bà Đình Thị H1, đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ 125, tọa lạc tại Thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông là vô hiệu và buộc bà Hà Thị Thanh H2, ông Đoàn Anh T hoàn trả bà N số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/02/2024 bà Đình Thị H1 và bà Hoàng Thị Thu N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan (bà Hoàng Thị Thu N) rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 với bà Đình Thị H1 và giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng. Nguyên đơn đồng ý với việc người có quyền, nghĩa vụ liên quan rút toàn bộ yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo và việc bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố và đồng ý với việc người có quyền, nghĩa vụ liên quan rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu chứng cứ đã đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và Đình Thị H1, giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng là buộc bà H2 phải trả cho bà Đình Thị H1 số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 423 và 427 của Bộ luật dân sự;

Huỷ và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Hà Thị Thanh H2 về việc tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 06.4.2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và bà Đinh Thị H1.

Huỷ và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Thu N về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06.4.2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và bà Đinh Thị H1 vô hiệu và buộc bà H2 trả cho bà N 300.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 06.4.2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và bà Đinh Thị H1, buộc bà H2 trả lại cho bà H1 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Về án phí và chi phí tố tụng: Do khởi kiện của bà H1 được chấp nhận nên buộc bà Hà Thị Thanh H2 phải nộp theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Đinh Thị H1 và bà Hoàng Thị Thu N nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đinh Thị H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Hà Thị Thanh H2 phải trả cho bà H1 số tiền 345.000.000 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H1 là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan rút toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Căn cứ quy định tại các điều 217 và 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị Thanh H2 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thu N. Việc huỷ một phần bản án sơ thẩm là do các đương sự rút yêu cầu tại cấp phúc thẩm, không phải do lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thu N rút toàn bộ kháng cáo, căn cứ quy định tại Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà N.

Nguyên đơn bà Đinh Thị H1 thay thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 với bà Đinh Thị H1 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Việc thay đổi nội dung kháng cáo là trong phạm vi kháng cáo ban đầu của bà H1 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định:

Vào ngày 06/4/2022, bà Đinh Thị H1 và bà Hà Thị Thanh H2 đã ký kết với nhau 01 hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 125, với diện tích ngang 20m x dài 60m, tọa lạc tại: Thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; giá chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 06/04/2022 đến hết ngày 15/5/2022. Hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên và người làm chứng.

Giữa bà Đinh Thị H1 và bà Hoàng Thị Thu N có thỏa thuận về việc chung tiền mua đất nên vào khoảng 15 giờ 30 phút ngày 06/4/2022, bà N đã chuyển vào tài khoản của bà Hà Thị Thanh H2 số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Đây là những tình tiết được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

[2.2]. Xét hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Đinh Thị H1 và bà Hà Thị Thanh H2:

Theo nội dung trong hợp đồng, bà Đinh Thị H1 đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị Thanh H2 diện tích đất 20m x 60m thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 125 nói trên.

Xét tài sản đặt cọc: Tại thời điểm đặt cọc ngày 06/4/2022, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 125 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị M. Trước đó ngày 03/4/2022, bà Hà Thị Thanh H2 cũng đặt cọc cho ông T và bà M số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng chính diện tích mà bà H2 chuyển nhượng cho bà H1 nêu trên. Như vậy tại thời điểm bà H2 và bà H1 ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H2 không phải là chủ sử dụng đất, diện tích bà H2 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H1 vẫn nằm trong thửa đất lớn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà M; bà H2 cũng không được ông T và bà M ủy quyền để thực hiện việc nhận cọc hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên: Theo thỏa thuận trong hợp đồng, trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 06/4/2022 đến hết ngày 15/5/2022, bà H2 nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bà H1 làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; khi thủ tục công chứng hoàn tất bà H1 phải giao đủ số tiền còn lại cho bà H2; bà H2 phải chịu chi phí công chứng; quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bà H2 không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bà H1 thì bà H2 phải bồi thường gấp đôi tiền cọc; ngược lại bà H1 không mua thì phải mất số tiền đã

cọc. Mặc dù các bên đã thống nhất và cam kết như trên, tuy nhiên khi quá thời hạn thỏa thuận bà H2 chưa thực hiện được việc tách thửa đối với diện tích đất bà H2 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H1 từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T và bà M nên hai bên chưa tiến hành được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Mặc dù bà H2 và bà M cho rằng các bên đã gặp để thỏa thuận về việc ông T và bà M sẽ trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng thừa nhận giữa các bên chỉ nói miệng, không lập thành văn bản, ngày 28/10/2022 ông T mới làm thủ tục tách thửa và ngày 10/11/2022 hộ ông T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã tách, lúc này đã quá thời hạn thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà H2.

Như vậy, bà H2 là người vi phạm cam kết về đối tượng của hợp đồng (chưa thực hiện việc tách thửa) và thời hạn thực hiện hợp đồng; bà H2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc các bên có gia hạn thời hạn đặt cọc, đồng thời không phải là chủ sử dụng đất, không được chủ sử dụng đất ủy quyền nhận tiền đặt cọc nên hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà H2.

[2.3]. Xét các yêu cầu phải giải quyết tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn – bà Đinh Thị H1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và bà Đinh Thị H1 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, cụ thể: buộc bà H2 trả cho bà H1 số tiền 300.000.000 đồng đã nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo phân tích và nhận định nêu tại các mục [2.1] và [2.2] thì lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và bà Đinh Thị H1 không thực hiện được là do bà H2. Cụ thể bà H2 vi phạm thỏa thuận về đối tượng của hợp đồng và thời hạn thực hiện hợp đồng.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 423 của Bộ luật dân sự thì:

“1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong các trường hợp sau:

...

b. Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

...”.

Đồng thời tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự cũng quy định:

“2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...”.

Mặt khác, bà H2 ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T và bà M, đồng thời cũng ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H1, nghĩa là bà H2 vừa là người mua nhưng cũng vừa là người bán; tại thời điểm xét xử phúc thẩm vẫn tồn tại 02 hợp đồng đặt cọc; các bên còn thỏa thuận ông T và bà M sẽ trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1; thỏa thuận của các đương sự như trên làm ảnh hưởng đến lợi ích của

Nhà nước; quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân. Cụ thể: Trong trường hợp ông T và bà M trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 thì ông T và bà M vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà H2 (không bán), đồng thời bà H1 cũng vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà H2 (không mua) và Nhà nước chỉ thu thuế, phí, lệ phí được 01 lần. Trong trường hợp cụ thể của vụ án này, ông T và bà M phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2, sau đó bà H2 mới chuyển nhượng cho bà H1 thì mới đảm bảo việc thực hiện các hợp đồng đã được ký kết và thực hiện đúng, đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí đối với Nhà nước theo quy định.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị H1, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H1 về việc hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2022 giữa bà Hà Thị Thanh H2 và bà Đinh Thị H1. Đối với bà Hoàng Thị Thanh N đã có đơn rút yêu cầu về việc buộc bà H2 phải trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, đồng thời bà N thừa nhận số tiền 300.000.000 đồng bà N đã chuyển khoản cho bà H2 là do bà H1 nhờ bà N chuyển nên có căn cứ buộc bà H2 phải hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng cho bà H1.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà H1 được chấp nhận nên bà H2 phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 3.245.000 đồng. Số tiền này bà H1 đã nộp nên buộc bà H2 phải hoàn trả cho bà H1.

[4]. Về án phí: Căn cứ Điều 147, 148, khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

[4.1]. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà Đinh Thị H1 không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Bà Hoàng Thị Thu N rút yêu cầu độc lập tại phiên tòa phúc thẩm phải chịu 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hà Thị Thanh H2 phải chịu 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà H1.

[4.1]. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo được chấp nhận nên bà H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà N rút yêu cầu độc lập tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ quy định tại Điều 217 và 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 31-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Hà Thị Thanh H2 và yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Thu N.

Căn cứ quy định tại Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Thu N.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị H1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 31-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 117, 328, 423 và 427 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H1 về việc buộc bà Hà Thị Thanh H2 trả cho bà H1 số tiền lãi 345.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H1: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/4/2022 giữa Đinh Thị H1 và bà Hà Thị Thanh H2.

Buộc bà Hà Thị Thanh H2 phải trả cho bà Đinh Thị H1 số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hà Thị Thanh H2 phải hoàn trả cho bà Đinh Thị H1 chi phí tố tụng là 3.245.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà H1 số tiền 8.925.000đ (*Tám triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí bà H1 đã nộp theo biên lai thu số 00006567 ngày 10-01-2023 và số 0000676 ngày 07/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Bà Hoàng Thị Thu N phải chịu 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 8.625.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000630, ngày 17-10-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Bà N còn phải nộp 6.375.000đ (*Sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Bà Hà Thị Thu H2 phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006692 ngày 17/4/2023; bà H2 còn phải nộp 14.700.000đ (*Mười bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng

theo biên lai thu số 0000825 ngày 06/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Bà Hoàng Thị Thu N phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000826 ngày 06/02/2024, hoàn trả cho bà N 150.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, THCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Hồng Chương