

Bản án số: 89/2024/DS-PT.
Ngày: 17/4/2024.
V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang, bà Triệu Thị Luyện.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh –Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng– Kiểm sát viên.

Ngày 16 và 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2024/TLPT- DS ngày 27/3/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2023/QĐ-PT ngày 26/7/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 63/2024/QĐ-PT ngày 16/4/2024 giữa:

Nguyên đơn: Bà Phạm Minh H, sinh năm 1956 (có mặt phiên tòa ngày 16/4/2024, vắng mặt phiên tòa 17/4/2024)

Địa chỉ: Số nhà B, đường H, TDP số C, Thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Đường T, TDP số C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Thanh H1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Phạm Minh H trình bày:

Ngày 15/4/2022, bà H và chị Nguyễn Thị Thanh H1 có ký hợp đồng đặt cọc để chị H1 chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 382, tờ bản đồ số 28, diện tích 344,5m² ở thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang với giá 1.250.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho chị H1 số tiền 320.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H tìm

hiếu và biết được thửa đất trên không thuộc quyền sở hữu của chị H1 mà thuộc sở hữu của ông Nguyễn Trọng L, ngày 28/02/2022 ông L đã thực hiện chuyển nhượng cho ông Kiều Văn M ở thôn T, xã H, huyện H. Bà thấy rằng không đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà có đến nhà chị H1 để yêu cầu hủy hợp đồng nhưng không gặp được chị H1 mà chỉ gặp được bà T mẹ chị H1. Ngày 04/7/2022 bà mới nhận được “ Thông báo v/v: Chấm dứt hợp đồng đặt cọc” do chị H1 gửi qua đường bưu điện. Bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà và chị H1 ký ngày 15/4/2022 vô hiệu và yêu cầu chị H1 phải hoàn trả cho bà số tiền đã đặt cọc là 320.000.000 đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Ngày 14/4/2022, chị nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Kiều Văn M, bà Nguyễn Thị D thửa đất 382, tờ bản đồ 28, diện tích 344,5m² tại thôn N, xã N, huyện H, có hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Trọng L1 chuyển nhượng cho ông M; ngày 26/4/2022 đã được đính chính, chỉnh lý mang tên Nguyễn Thị Thanh H1. Trong thời gian đó, vào ngày 15/4/2022, chị và bà H có ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất trên. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng là 1.250.000.000đồng, bà H đặt cọc trước 320.000.000 đồng, thời hạn đến ngày 1/5/2022 bà H sẽ trả nốt tiền còn thiếu để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến hạn hợp đồng bà H không thực hiện theo thỏa thuận mà tự ý phá hợp đồng. Quá hạn hợp đồng nhiều ngày nhưng bà H không thực hiện cam kết trong hợp đồng nói với chị là không nhận chuyển nhượng đất nữa và đòi chị trả tiền cọc. Chị đã đến nhà bà H để gửi văn bản về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng không gặp bà H nên chị có cài ở cửa và có nhắn tin cho bà H để thông báo. Nay bà H khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc giữa chị và bà H ngày 15/4/2022 vô hiệu và yêu cầu chị trả lại số tiền đặt cọc là 320 triệu đồng thì chị không đồng ý vì bà H đã vi phạm hợp đồng và là người có lỗi nên phải mất tiền đặt cọc.

Kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C: thửa đất số 382, tờ bản đồ số 28, diện tích 344,5m² tại thôn N, xã N, huyện H. Ngày 15/4/2022 chị H1 nộp hồ sơ sang tên đổi với thửa đất. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện đính chính đăng ký biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận số DE187689 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng L1. Ngày 28/2/2022 ông L1 chuyển nhượng cho ông M, ngày 26/4/2022 đăng ký biến động mang tên Nguyễn Thị Thanh H1. Ngày 26/4/2022 bàn giao giấy chuyển nhượng cho bộ phận 1 cửa. Hiện trạng thửa đất ngày 31/7/2023 chị H1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường L2, sinh năm 1965 ở TDP số 3, thị trấn T, huyện H, Bắc Giang.

Kết quả thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ số 28, diện tích 344,5m² tại thôn N, xã N, huyện H có thửa đất trên tại thực địa.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 407; Điều 408 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Minh H tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa bà Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị Thanh H1 vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Thanh H1 phải trả lại cho bà Phạm Minh H số tiền nhận cọc là 320.000.000đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng).

Về án phí: Buộc chị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 16.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành 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.

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 bị cưỡng chế thi hành theo 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/2/2024, chị Nguyễn Thị Thanh H1 nộp đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm 16/4/2024:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Chị Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày: Trước khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc, chị đã cho bà H xem giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 382, tờ bản đồ số 28, diện tích 344,5m² tại thôn N, xã N, huyện H và các tài liệu liên quan, sau đó hai bên mới chốt ký hợp đồng đặt cọc. Chị đã nhận chuyển nhượng thửa đất nhưng chưa sang tên. Đến ngày 26/4/2022, chị H1 đã được chỉnh lý, sang tên giấy chứng nhận đối với thửa đất trên. Bà H tự ý thay đổi, không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất là bà H vi phạm thỏa thuận đặt cọc, chị không có lỗi. Do đó chị không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho bà H. Chị đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Nguyên đơn là bà Phạm Minh H trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm đã trình bày. Do tin tưởng thửa đất trên là của chị H1 nên bà mới đặt cọc cho chị H1. Ngay chiều 15/4/2022, phát hiện chị H1 không phải chủ sở hữu, bà đã lên nhà chị H1 đòi hủy cọc, yêu cầu chị H1 trả tiền nhưng không gặp. Bà không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên do chị H1 đã nói dối bà.

Tại phiên tòa ngày 17/4/2022: Bà H có nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và xin xét xử vắng mặt. Chị H1 không đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của bà H, chị H1 giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết dứt điểm vụ việc.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Minh H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà H.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trước phiên tòa ngày 17/4/2022, bà Phạm Minh H là nguyên đơn có nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, bị đơn là chị Nguyễn Thị Thanh H1 không đồng ý với việc rút đơn của nguyên đơn. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét nội dung kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh H1 thì thấy:

[2.1] Ngày 15/4/2022, bà Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị Thanh H1 có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên A (chị H1) cam kết chuyển nhượng cho bên B (bà H) thửa đất số 382, tờ bản đồ số 28, diện tích 344,5m² tại thôn N, xã N, huyện H, tỉnh Bắc Giang với giá 1.250.000.000đồng. Bà H đặt cọc cho chị H1 số tiền 320.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc từ ngày 15/4/2022 đến ngày 01/5/2022. Chị H1 nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán lô đất thuộc quyền **quản lý, sử dụng** hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất. Chị H1 cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và bà H cam kết trả nốt số tiền còn lại là 930.000.000 đồng. Sau khi bà H chuyển hết số tiền còn lại thì chị H1 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Mọi chi phí sang tên bà H chịu trách nhiệm thanh toán. Nếu chị H1 phá ngang hợp đồng đặt cọc vì bất kỳ lý do nào

để hủy bán cho bà H thì chị H1 phải trả lại số tiền đặt cọc cho bà H và phải bồi thường số tiền là 320.000.000 đồng. Nếu bà H phá hợp đồng đặt cọc vì bất kỳ lý do nào, không mua lô đất của chị H1 nữa thì bà H sẽ phải chịu mất số tiền đặt cọc cho chị H1.

[2.2] **Xét** hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc với bà H, ngày 14/4/2022, chị H1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 382, tờ bản đồ số 28, diện tích 344,5m² **nêu trên** từ ông Kiều Văn M và bà Nguyễn Thị D.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà H, chị H1 đã chủ động làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất 382 nói trên. **Ngày** 26/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 187689, xác nhận chị Nguyễn Thị Thanh H1 là người **được quyền quản lý, sử dụng** thửa đất số 328 nói trên do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Kiều Văn M, bà Nguyễn Thị D.

Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự: Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Cần phân biệt hợp đồng đặt cọc với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 15/4/2022, chị H1 đã nhận tiền đặt cọc của bà H để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 382 cho bà H; chị H1 chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chị H1 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chủ sử dụng đất, đối tượng của hợp đồng đặt cọc chưa đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai, vi phạm quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Luật đất đai; ngày 09/5/2022 chị H1 lại ký hợp đồng đặt cọc thửa đất này với ông Trần Văn V khi chưa thực hiện hủy hợp đồng với bà H; ngày 31/7/2023 chị H1 đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Trường L2 nên hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng bản chất của hợp đồng đặt cọc, **không xem xét toàn bộ nội dung của hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận**, nhằm lẫn giữa hợp đồng đặt cọc với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **dẫn đến** giải quyết tranh chấp không đúng pháp luật.

Chị H1 và bà H đều đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. **Như vậy**, hợp đồng đặt cọc nói trên có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thừa nhận: ngay từ chiều 15/4/2022, bà H đã không muốn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 382 nói trên. Bà đã nhiều lần yêu cầu chị H1 hủy hợp đồng đặt cọc và trả tiền đặt cọc nhưng chị H1 không đồng ý. Ngày 26/4/2022, chị H1 đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động đất đai, được chỉnh lý sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ điều kiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 382 cho bà H, có yêu cầu bà H giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 382 nói trên nhưng bà H không đồng ý. Như vậy, việc các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng, không có lỗi của chị H1. Hết thời hạn đặt cọc (1/5/2022), chị H1 mới ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này với người khác. **Như vậy, chị H1 đã tuân thủ toàn bộ nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc giữa chị H1 với bà H, hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của bà H.**

[2.4] Từ những nhận định đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 329 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của chị H1; sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của bà H không được chấp nhận nhưng bà H là người cao tuổi nên cần được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị H1 được chấp nhận nên chị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Minh H về việc:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa bà Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị Thanh H1 vô hiệu.

- Buộc chị Nguyễn Thị Thanh H1 phải trả lại cho bà Phạm Minh H số tiền nhận cọc là 320.000.000đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Minh H.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thanh H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả chị H1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003770 ngày 15/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Hiệp Hòa;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

Nơi nhận:

- TAND huyện Hiệp Hòa;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân T1

Phạm Thị Minh H2