

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 60/2022/DSPT

Ngày: 19/08/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hòa.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính.

Ông Nguyễn Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung -Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Quang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 85/2022/TLPT-DS ngày 09/6/2022 về **“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”**. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DSST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2022/QĐ-PT, ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị Y, sinh năm 1979 (Có mặt).

HKTT: Thôn C, xã S, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Y là: Công ty luật TNHH A - Chi nhánh tại Bắc Ninh, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 123 Nguyễn Gia Thiều, khu 3, phường Suối H, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Do ông Vũ Văn X, chức vụ: Luật sư - Giám đốc chi nhánh- làm đại diện (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y: Bà Nguyễn Thị L - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH A- Chi nhánh Bắc Ninh, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1969 (Có mặt).

HKTT: Thôn Đ, xã X, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Trịnh Đình V, sinh năm 1990; HKTT: Thôn Đ, xã X, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Đào Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

- *Nguyên đơn bà Đào Thị Y trình bày:* Ngày 27/3/2021, bà Y và bà H có lập một hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện bên mua là bà Đào Thị Y; bên bán là ông Trịnh Đình V; thửa đất chuyển nhượng là thửa số 274, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.304m²; thửa đất có địa chỉ tại thôn Đ, xã X, huyện G, tỉnh Bắc Ninh; thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trịnh Đình V; mục đích sử dụng đất ao; thời hạn sử dụng đất lâu dài; người làm chứng là bà Đỗ Thị H (mẹ của anh Trịnh Đình V); thỏa thuận mua thửa đất trên với giá 2.800.000.000 đồng; bà Đỗ Thị H đứng lên nhận tiền cọc; số tiền cọc là 300.000.000 đồng; số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 15/5/2021 bên mua sẽ thanh toán hết số tiền còn lại, sau khi đến thanh toán xong sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng huyện Gia Bình, ngoài ra hai bên còn thỏa thuận nếu đến hạn mà bên mua không thanh toán thì mất tiền đặt cọc; trong hợp đồng đặt cọc chỉ có chữ ký của bên mua là bà Y và người làm chứng là bà H, người bán không có mặt, không ký vào hợp đồng. Sau khi bà Y đặt cọc cho bà H 4 ngày thì bà Y gọi bà H và anh V đến phòng công chứng Thiên Đức để thanh toán nốt tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng khi đến Văn phòng công chứng Thiên Đức thì nhân viên tại Văn phòng giải thích là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh V là ghi sai về thời hạn sử dụng đất, đất ao chỉ có thời hạn sử dụng là 50 năm không phải sử dụng lâu dài như được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; để có thể thực hiện việc chuyển nhượng thì yêu cầu các bên phải làm thủ tục chỉnh lý lại nội dung về thời hạn sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía bà H cho rằng trước đó các bên đã thỏa thuận tài sản như thế nào thì chuyển nhượng như vậy nên không thực hiện việc chỉnh lý như giải thích của Văn phòng công chứng Thiên Đức, nên giữa các bên không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, bà Y đã nhiều lần yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc nhưng bà H không trả. Do đó, bà Y khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân huyện Gia Bình buộc bà Đỗ Thị H phải trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng bà đã đưa cho bà H.

- *Bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày:* Bà H là mẹ của anh Trịnh Đình V, anh V ủy quyền cho bà nhận tiền đặt cọc từ bà Y số tiền 300.000.000 đồng để mua đất của

anh V, nay bà Y khởi kiện quan điểm của bà là khi nhận tiền của bà Y, bà đã chuyển ngay tiền cọc cho anh V để V đặt cọc mua đất trong thành phố Hồ Chí Minh nhưng sau đó do bà Y không mua đất nữa nên gia đình bà không có tiền để thực hiện hợp đồng trong thành phố Hồ Chí Minh và bản thân gia đình bà cũng bị phạt cọc. Bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết. Bà H khẳng định việc bà Y không mua đất là vì bà Y không có tiền, bà có bảo bà Y chuyển tiền thì bà sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Y bắt bà phải lập hợp đồng trước thì mới chuyển tiền, điều này không thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc do vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguY đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Đình V trình bày:* Anh V xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh, đất ghi thời hạn sử dụng lâu dài, nhưng đến khi các bên thực hiện hợp đồng thì bà Y tự ý bỏ không mua đất nên bà Y phải chịu mất tiền cọc, việc này đã thể hiện rõ trong hợp đồng đặt cọc. Bà Đỗ Thị H đã được anh ủy quyền nhận tiền cọc của bà Y, sau đó bà H đã chuyển đầy đủ cho anh số tiền cọc đó. Mặt khác, anh V xác định trước khi các bên lập hợp đồng đặt cọc, anh đã chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh cho bà Y xem trước và bà Y đồng ý mua. Do vậy, việc bà Y không tiếp tục thực hiện thỏa thuận mua đất của anh là lỗi của bà Y, nên bà Y phải mất tiền đặt cọc.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh đã căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; 227; 228; 235; 260; 262; 264; 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 328 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bà Đỗ Thị H số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/4/2022 bà Đào Thị Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Đỗ Thị H phải trả lại 300 triệu đồng tiền đặt cọc mua đất cho bà Đào Thị Y.

Bị đơn là bà Đỗ Thị H không nhất trí yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Y là luật sư Nguyễn Thị Lan phát biểu cho rằng: Hợp đồng đặt cọc giữa bà Y và bà H là vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị Y, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Đỗ Thị H phải trả lại cho bà Đào Thị Y số tiền đặt cọc là 300 triệu đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa bà Y và bà H khi giao kết có sự nhầm lẫn và khi xác lập có vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức nên hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu, do đó các bên phải hoàn trả lại nhau những gì đã nhận, hai bên được xác định là đều bị nhầm lẫn nên không bên nào có lỗi để làm phát sinh thiệt hại. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Đào Thị Y, buộc bà Đỗ Thị H phải trả lại số tiền đặt cọc là 300 triệu đồng cho bà Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Kháng cáo của bà Đào Thị Y được nộp trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Xét nội dung kháng cáo của bà Đào Thị Y, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, xét hình thức và nội dung hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/3/2021 có nội dung là bên mua là bà Đào Thị Y; bên bán là ông Trịnh Đình V; thửa đất chuyển nhượng là thửa số 274, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.304m²; thửa đất có địa chỉ tại thôn Đ, xã X, huyện G, tỉnh Bắc Ninh; thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trịnh Đình V; mục đích sử dụng đất ao; thời hạn sử dụng đất lâu dài; người làm chứng là bà Đỗ Thị H (mẹ của anh Trịnh Đình V); thỏa thuận mua thửa đất trên với giá 2.800.000.000 đồng; chị Đỗ Thị H đứng lên nhận tiền cọc; số tiền cọc là 300.000.000 đồng; số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng, thỏa thuận sau 30 ngày bên mua trả hết số tiền còn lại; trong hợp đồng đặt cọc chỉ có chữ ký của bên mua là bà Y và người làm chứng là bà H, người bán không có mặt, không ký vào hợp đồng. Như vậy, trong hợp đồng chỉ có

chữ ký xác nhận của một bên mua là bà Y, còn anh V không ký vào hợp đồng đặt cọc nên không thể hiện ý chí của bên bán là anh V trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc không có văn bản nào thể hiện nội dung anh V ủy quyền cho bà H thực hiện ký và nhận tiền đặt cọc, trong hợp đồng đặt cọc cũng không có nội dung nào thể hiện bà H tham gia với tư cách đại diện ủy quyền của anh V mà bà H chỉ ký với tư cách là người làm chứng. Việc anh V không ký vào hợp đồng đặt cọc nên tất cả các điều khoản mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đều không thể hiện được ý chí của bên bán là anh V, về mặt pháp lý anh V cũng không phải chịu trách nhiệm ràng buộc gì đối với các thỏa thuận trong hợp đồng này với bên mua. Do đó, hợp đồng đặt cọc khi ký kết đã vi phạm cả về nội dung và hình thức, nên việc bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng được lập trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội; có hình thức và nội dung phù hợp theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự và xác định đây là hợp đồng hợp pháp, làm căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng là chưa chính xác.

Thứ hai, về yêu cầu khởi kiện của bà Y đòi bà H số tiền cọc 300.000.000 đồng: Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện bà H là người nhận tiền cọc của bà Y, số tiền nhận là 300.000.000 đồng. Trong khi bà H tham gia ký với tư cách chỉ là người làm chứng, không phải chủ sử dụng của thửa đất; tại thời điểm ký kết bà H không được anh V ủy quyền hợp pháp. Về mục đích của các bên thì việc ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía bà Y đã đề nghị bà H, anh V đến Văn phòng công chứng để thanh toán và làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Lý do các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng là do nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi thời hạn sử dụng đất lâu dài là không đúng với quy định của Luật đất đai, cụ thể theo quy định tại Điều 126 Luật đất đai quy định đối với đất ao thì chỉ có thời hạn sử dụng là 50 năm. Do mục đích ban đầu của bà Y là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng là lâu dài, nên đã. Phía bà H cũng không biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ghi nội dung về thời hạn sử dụng đất là không chính xác. Do vậy, cả bà H và bà Y đều bị nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng, nên lỗi dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng với nhau là của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của Điều 126 Bộ luật dân sự quy định thì “1. Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc

xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này; 2. Giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn không vô hiệu trong trường hợp mục đích xác lập giao dịch dân sự của các bên đã đạt được hoặc các bên có thể khắc phục ngay được sự nhầm lẫn làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch dân sự vẫn đạt được”. Xét thấy, trong vụ án này các bên chưa đạt được mục đích của giao dịch vì hợp đồng đặt cọc chỉ là việc đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà các bên vẫn chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng, trong khi đó các bên cũng không có thiện chí để khắc phục được sự nhầm lẫn nên việc đặt cọc giữa các bên được xác định là vô hiệu do nhầm lẫn.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa bà Y và bà H khi giao kết có sự nhầm lẫn và khi xác lập có vi phạm về cả nội dung lẫn hình thức nên hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu, về nguyên tắc khi hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả lại nhau những gì đã nhận, hai bên được xác định là đều bị nhầm lẫn nên không bên nào có lỗi để làm phát sinh thiệt hại. Việc bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, xác định lỗi của bên đặt cọc và quyết định bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là không phù hợp. Xét thấy, việc kháng cáo của bà Đào Thị Y là có căn cứ nên được chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Đỗ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 126, 131, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 126 Luật đất đai; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Xử: Chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị Y, sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đào Thị Y.

Buộc bà Đỗ Thị H phải trả cho bà Đào Thị Y số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự giác chấp hành thì còn phải chịu lãi

suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Bà Đào Thị Y không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Y số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu số AA/2021/0006808 ngày 11/10/2021 và biên lai thu số AA/2021/0006946 ngày 22/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Bình.

Bà Đỗ Thị H phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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, người phải thi hành án 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Gia Bình;
- Chi cục THADS huyện Gia Bình;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hữu Hòa