

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 290/2024/DS-PT

Ngày: 28-6-2024

V/v: Tranh 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: ông Đỗ Văn Thịnh

Các thẩm phán: ông Hồ Văn Cường

ông Nguyễn Quốc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Mạnh Hùng - 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 Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2024/TLPT-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; do Bản án số 20/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2024/QĐPT-DS, ngày 20 tháng 05 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Võ Duy L, sinh năm: 1977; địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm: 1976; ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Người kháng cáo: ông Võ Duy L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12-10-2023, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Võ Duy L trình bày: Thông qua giới thiệu của ông Huỳnh Văn L1 (T) và chị Nguyễn Thị H, ông và vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất diện tích 534,2 m² và diện tích 1000 m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà N, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 745.000.000 đồng. Ngày 02-5-2023, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất. Theo đó, ông đặt cọc cho vợ chồng bà N số tiền 200.000.000 đồng, hẹn ngày 02-9-2023 thực hiện việc ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Hai bên còn thỏa thuận ông có nghĩa vụ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của vợ chồng bà N sang mẫu mới. Ngay sáu đó ông đã thuê ông L1 (cò đất) thực hiện việc xin cấp đổi giấy. Tuy nhiên, đến ngày 02-9-2023 không làm kịp nên ông báo cho vợ chồng bà N biết, vợ chồng bà N đồng ý tự đi xin cấp đổi giấy đất. Hai bên thỏa thuận lại, vào ngày 12-9-2023 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nếu vợ chồng bà N không đổi được giấy để ký hợp đồng đúng ngày 12-9-2023 thì hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Đến ngày 12-9-2023, ông có đến nhà bà N, ông T để liên hệ nhưng bà N nói chưa xong và hẹn tiếp 1 tuần sẽ có giấy, sau nhiều lần hẹn cũng không có giấy nên ông không đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông gặp vợ chồng bà N để đòi lại tiền cọc nhưng vợ chồng bà N không trả nên ông khởi kiện yêu cầu bà N, ông T trả lại cho ông tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 02-5-2023, vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhận tiền cọc như ông L trình bày là đúng. Hai bên còn thỏa thuận ông L thực hiện việc xin cấp đổi giấy theo mẫu mới. Sau đó ông bà đã giao bản chính giấy CNQSDĐ cho ông L, ông L đã giao cho ông Tám L2 nhận làm dịch vụ, liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi lại giấy đất.

Đến ngày 02-9-2023, tại nhà của ông bà, ông L nói không nhận được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục công chứng được. Sau đó, hai bên thỏa thuận lại là trong hạn 10 ngày hoàn thành xong việc cấp đổi thì sẽ thực hiện thủ tục công chứng, nếu không thì sẽ tiếp tục thương lượng vì vợ chồng bà đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L nhưng ông L không làm được.

Vợ chồng bà liên hệ địa chính xã P và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh huyện C thì được biết hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được nộp nhưng không rõ ai nộp. Vợ chồng bà trực tiếp đi làm thủ tục xin cấp đổi giấy đất; đến ngày 04-12-2023 vợ chồng bà đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi, nhưng tháng 10-2023 ông L đã khởi kiện tại Tòa án, nay nếu ông L đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà vẫn đồng ý.

Trong sự việc này, vợ chồng bà không có lỗi. Vợ chồng bà đã giao giấy tờ bản gốc cho ông L làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa hai bên, nhưng sau 04 tháng ông L vẫn không thực hiện dẫn đến thời gian thực hiện thủ tục công chứng bị kéo dài. Bà N, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà không đồng ý trả lại tiền cọc.

Người làm chứng - ông Huỳnh Văn L1 trình bày: Vào ngày 02-5-2023, ông và chị H có dắt ông L đến xem hai phần đất của bà N, ông T đang kêu chuyển nhượng. Vợ chồng bà N và ông L thỏa thuận phía ông L chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đóng thuế; đến ngày ký hợp đồng công chứng thì vợ chồng bà N, ông T ra ký tên. Hai bên thỏa thuận, nếu trong 04 tháng ông L không lo liệu xong giấy tờ để đi công chứng hợp đồng thì sẽ bị mất tiền cọc, nếu bên bà N, ông T đổi ý không chuyển nhượng thì phải trả tiền cọc lại cho ông L. Sau đó ông L nhận 02 giấy CNQSDĐ

do ông T đưa để làm thủ tục cấp đổi giấy đất. Ông không biết sự việc hai bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm 10 ngày.

Người làm chứng - chị Nguyễn Thị H trình bày: Vào ngày 02-5-2023, chị và ông L1 giới thiệu cho ông L nhận chuyển nhượng 2 phần đất của vợ chồng bà N như ông L1 trình bày là đúng. Chị có chứng kiến hai bên thỏa thuận phía ông L chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày ký hợp đồng công chứng thì vợ chồng bà N, ông T ra ký tên. Chị không nghe các bên thỏa thuận về vấn đề phạt cọc hay mất tiền cọc do vi phạm hợp đồng. Chị có ký trong hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà N giao cho chị bản gốc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao lại cho ông L. Sau đó, ông L cùng ông L1 liên hệ địa chính làm thủ tục đo đạc đất. Chị không biết việc hai bên thỏa thuận gia hạn thêm thời gian công chứng hợp đồng 10 ngày. Nhưng trong thời gian này, bà N có gọi điện cho chị nói là ông L không nhận được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang ở đâu nên hai bên không làm thủ tục công chứng được. Sau đó, chị được biết bà N tự liên hệ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đã hoàn tất thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 26-3-2024 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Duy L đối với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02-4-2024 ông L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông L trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 02-5-2023 ông L và vợ chồng bà N, ông T ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng và thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông L đồng ý nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà N 02 phần đất có diện tích 534,2 m² và 1.000 m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà N với giá 745.000.000 đồng; ông L đặt cọc cho vợ chồng bà N số tiền 200.000.000 đồng, hẹn ngày 02-9-2023 thực hiện việc ký kết hợp đồng và giao hết số tiền còn lại. Hai bên còn thỏa thuận ông L có trách nhiệm thực hiện việc xin cấp đổi giấy CNQSDĐ do vợ chồng bà N đứng tên xong trước ngày ký hợp đồng. Ông L đã thực hiện việc xin cấp đổi giấy đất nhưng đến ngày 02-9-2023 chưa xong nên giao lại cho vợ chồng bà N thực hiện. Ngày 04-12-2023 vợ chồng bà N được cấp đổi giấy CNQSDĐ.

[3] Việc hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất được là do ông L không đồng ý do quá hạn thỏa thuận ngày 02-9-2023. Còn vợ chồng bà N cho rằng ông L không có thiện chí nhận chuyển nhượng.

Xét thấy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 02-5-2023, ông L đã nhận 02 bản chính giấy CNQSDĐ của 02 phần đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà N và giao lại cho ông L1 thực hiện dịch vụ xin cấp đổi giấy, sau 04 tháng mặc dù có nộp hồ sơ xin cấp đổi tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đến ngày 02-9-2023 là hạn cuối ký hợp đồng vẫn chưa có giấy mới. Chính vì vậy nên ngày 02-9-2023 hai bên ký thỏa thuận mới xác định người thực hiện việc xin cấp đổi giấy đất là trách nhiệm của vợ chồng bà N và ngày ký hợp đồng là ngày 12-9-2023, nếu không không thì hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Như vậy, thỏa thuận ngày 02-5-2023 được thay thế bằng thỏa thuận ngày 02-9-2023.

[4] Theo thỏa thuận ngày 02-9-2023 và được hai bên ghi là “phụ lục hợp đồng” nếu quá 10 ngày vợ chồng bà N không xin cấp đổi giấy đất xong thì hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng bà N khẳng định việc thỏa thuận lại vào ngày 02-9-2023 là do vợ chồng bà đề xuất, vợ chồng bà nghĩ sẽ thực hiện việc cấp đổi giấy đất xong trước 10 ngày và nếu không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L thì ông L mất tiền cọc. Còn ông L xác định nếu không ký được hợp đồng trong hạn 10 ngày thì hai bên không tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc nữa, ông sẽ nhận lại tiền cọc. Lời trình bày của ông La p với thỏa thuận do hai bên ký lại vào ngày 02-9-2023, tức là nếu không ký được hợp đồng thì hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do giấy đất của vợ chồng bà N chưa được cấp đổi lại trong thời gian hai bên thỏa thuận. Do vợ chồng bà N đã nhận 200.000.000 đồng tiền cọc của ông L nên vợ chồng bà N

có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông L là có căn cứ, phù hợp với ý chí của các bên thể hiện tại thỏa thuận ngày 02-9-2023.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm khi xét lỗi dẫn đến việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất mới chỉ xét giai đoạn trước ngày 02-9-2023, giai đoạn này ông L có lỗi khi không thực hiện xong việc cấp đổi giấy đất trong hạn 04 tháng. Nhưng sau đó hai bên thỏa thuận lại vào ngày 02-9-2023, theo thỏa thuận mới này thì từ ngày 02-9-2023 đến ngày 12-9-2023 trách nhiệm xin cấp đổi giấy đất là của vợ chồng bà N, việc quá hạn đổi giấy lỗi là phía vợ chồng bà N.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L cũng như phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa, nên chấp nhận kháng cáo của ông L, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí: vợ chồng bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức có giá ngạch, ông L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Duy L; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1.1. Áp dụng các điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Duy L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Văn T.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đề ngày 02-5-2023 và phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 02-9-2023 được ký kết giữa ông Võ Duy L với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 62, 116, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Duy L số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong đối với số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Văn T phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chi cục thi hành án dân sự huyện CT hoàn trả cho ông L 5.000.000 (năm

triệu) đồng tiền tạm ứng án phí khởi kiện theo biên lai thu tiền số 0019251 ngày 24-10-2023 và 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0019286, ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

2. Những phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Đỗ Văn Thịnh