

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 282/2023/DS-PT

Ngày: 26/6/2023

V/v: “*Tranh chấp HĐ đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Liên

Các Thẩm phán: - Ông Bùi Thanh Quốc

- Ông Võ Bảo Anh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Ông Lâm Thành Them – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DSST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 309/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Anh Đ**, sinh năm 1970. Trú tại: ấp B, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1979. Trú tại: ấp 3, xã A, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. *Người làm chứng:* Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1973. Trú tại: số 00 ấp 3, xã A, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Nguyễn Văn B**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Anh Đ trình bày:

Vào ngày 07/10/2022 ông Nguyễn Văn B (bên A) có bán cho bà Lê Thị Anh Đ (bên B) một phần đất ruộng diện tích 1.000 m², thửa 1314, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trương Tấn P đứng tên, đất tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện T, thành phố Cần Thơ. Bà mua phần đất này với giá 475.000.000 đồng, hai bên có làm “Tờ đặt cọc” với nội dung: Khi ký hợp đồng ngày 07/10/2022 bên B đặt cọc cho bên A là 50.000.000 đồng, đến ngày 15/10/2022 đưa thêm 150.000.000 đồng, đến ngày 15/11/2022 đưa thêm 100.000.000 đồng, làm bằng khoán sang tên xong sẽ đưa đủ số tiền còn lại là 175.000.000 đồng.

Do lúc bán đất ông B nói là đất có bằng khoán đầy đủ và cũng tin tưởng nhau nên bà không yêu cầu ông B cho xem giấy tờ nên bà đã đặt cọc cho ông B 50.000.000 đồng. Sau đó bà phát hiện giấy tờ đất không phải do ông B đứng tên mà của ông Trương Tấn P đứng tên, ông B cũng không có giấy ủy quyền của ông P, nếu muốn tiếp tục mua bán thì ông P với bà gặp nhau để bàn việc mua bán, ông B không đồng ý nên bà cũng không đồng ý tiếp tục việc mua bán. Bà có đến yêu cầu ông B phải trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng nhưng ông B không đồng ý.

Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Văn B phải trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 07/10/2022 đến 23/02/2023 là 05 tháng, với lãi suất 3%/tháng, tổng số tiền lãi là 12.500.000 đồng. Cơ sở để bà Đ yêu cầu tiền lãi 3%/tháng là dựa vào việc tiệm cầm đồ tính lãi 3%/tháng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Vào ngày 07/10/2022 bà Đ đến hỏi mua miếng đất, ông có nói có miếng đất cần bán ở ấp Trường Ninh 3, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, diện tích 1.000 m², ông có dẫn bà Đ đi xem đất và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ xem là do ông Trương Tấn P đứng tên, bà Đ đồng ý mua với giá 475.000.000 đồng. Sau đó hai bên làm Tờ đặt cọc thỏa thuận như sau: Bên mua tự làm bằng khoán, ngày 07/10/2022 bà Đ có đặt cọc cho ông 50.000.000 đồng, cam kết 07 ngày sau đưa thêm 150.000.000 đồng, tiếp theo trong vòng 01 tháng bà Đ sẽ đưa thêm 100.000.000 đồng, phần còn lại 175.000.000 đồng khi ra công chứng sang tên bà Đ sẽ trả đủ, nếu đến ngày bên B không chồng tiền sẽ mất cọc, còn bên A bề kèo một sẽ đền gấp hai lần.

Do bà Đ không thực hiện như cam kết trong Tờ đặt cọc mà ngược lại cho rằng ông không thực hiện đúng như cam kết là không đúng, ông không đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền lãi.

Người làm chứng bà Trần Thị T trình bày:

Bà có biết và chứng kiến việc cam kết mua bán đất giữa bà Đ và ông B như trình bày của ông B, bà có ký tên là người làm chứng vào “Tờ giao kèo” ngày 07/10/2022. Bà Đ kêu ông Trương Tấn P đi công chứng làm giấy đất nhưng không được, sau đó nói ông B lừa đảo là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DSST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Anh Đ.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho bà Lê Thị Anh Đ số tiền 50.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền lãi 14.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 28/3/2023 bị đơn ông Nguyễn Văn B kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: bị đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc và tiền lãi cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả tiền cọc và tiền lãi cho nguyên đơn.

- Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền cọc và tiền lãi cho nguyên đơn. Xét thấy, hợp đồng giữa bà Đ và ông B là không thể thực hiện được do đối tượng chuyển nhượng không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B. Theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này vô hiệu*”. Đối chiếu quy định này thì hợp đồng đặt cọc giữa bà Đ và ông B là vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B trả lại cho bà Đ số tiền đặt cọc đã

nhận là 50.000.000 đồng là có cơ sở. Do đó, việc bị đơn ông B kháng cáo bản án sơ thẩm không chấp nhận trả tiền cọc và tiền lãi cho nguyên đơn bà Đ là không có căn cứ để xem xét.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ 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] Về thủ tục tố tụng và về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn bà Lê Thị Anh Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B phải trả số tiền cọc và tiền lãi, nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” được Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Bị đơn ông Nguyễn Văn B kháng cáo không đồng ý hoàn trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Anh Đ vì cho rằng, bà Đ không thực hiện như trong “Tờ đặt cọc” ngày 07/10/2022 nên bị đơn không đồng ý trả lại cho bà Đ tiền cọc và tiền lãi.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Giữa bà Đ và ông B có thỏa thuận là ông B chuyển nhượng cho bà Đ phần đất ruộng diện tích 1.000 m², thửa 1314, giấy chứng nhận QSD đất do ông Trương Tấn P đứng tên với giá chuyển nhượng là 475.000.000 đồng, hai bên có có làm “Tờ đặt cọc” ghi ngày 07/10/2022, tuy nhiên sau đó giữa bà Đ và ông B đã phát sinh tranh chấp.

Theo bà Đ sau ngày bà đặt cọc cho ông B 50.000.000 đồng thì bà có yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng nhưng ông B kéo dài thời gian nên bà không tiếp tục đưa tiền cho ông B như cam kết trong Tờ đặt cọc, vì cho rằng nếu bà đưa tiền tiếp mà ông B không thực hiện được việc chuyển nhượng sang tên cho bà thì bà sẽ bị mất tiền; Về phía ông B thì cho rằng bà Đ do không đưa tiền theo như Tờ cam kết nên ông không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Chứng cứ được các bên công nhận là “Tờ đặt cọc” ngày 07/10/2022, và thống nhất là nguyên đơn đã giao số tiền cọc 50.000.000 đồng cho bị đơn, nên đây là chứng

cứ không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1] Xét nội dung “Tờ đặt cọc” ngày 07/10/2022 cho thấy, ông B (bên bán) chuyển nhượng cho bà Đ (bên mua) diện tích đất 1.000 m², thửa 1314, giấy chứng nhận QSD đất do ông Trương Tấn P đứng tên. Điều này cho thấy đối tượng mà các bên thực hiện giao dịch là quyền sử dụng đất do ông Trương Tấn P đứng tên chứ tài sản này không phải do ông B đứng tên nhưng ông B vẫn thực hiện giao dịch, còn bà Đ mặc dù biết rõ đây không phải là tài sản do ông B đứng tên nhưng vẫn đồng ý ký và giao cọc cho ông B; Tại phiên tòa bà Đ thừa nhận là biết ông P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn ông B cũng xác định là không có giấy tờ, chứng cứ gì về việc ông được ông P đồng ý hay có ủy quyền lại cho ông được quyền ký “Tờ đặt cọc” ngày 07/10/2022, nhận tiền cọc hay được ông P ủy quyền cho ông B được quyền ký mua bán, sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà Đ.

Ngoài ra, xét thấy “Tờ đặt cọc” ngày 07/10/2022 được ký giữa bà Đ và ông B cũng không đúng về hình thức và nội dung của hợp đồng.

Do đó, giao dịch nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu ngay từ khi ký kết do đối tượng được ký kết là không thể thực hiện được, vi phạm về hình thức giao dịch dân sự theo quy định tại các Điều 408, Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015, nên các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể là ông B phải hoàn trả lại cho bà Đ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là phù hợp, và việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Đ buộc ông B trả lại số tiền cọc trên là có căn cứ.

[2.2] Đối với việc bị đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn. Xét thấy, giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn đã bị vô hiệu ngay từ khi ký kết, và xét về mức độ lỗi thì các bên là đều có lỗi ngang nhau như đã được phân tích ở trên; án sơ thẩm cũng đã nhận định đây là tiền đặt cọc, không phải là hợp đồng vay nên không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là có cơ sở. Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn cũng không có kháng cáo về việc yêu cầu đòi bị đơn phải trả lãi không được án sơ thẩm chấp nhận, nên việc bị đơn kháng cáo không đồng ý trả lãi cho nguyên đơn là không phù hợp và không cần thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông B không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của

Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B. Giữ y bản án sơ thẩm số 27/2023/DSST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Anh Đ.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho bà Lê Thị Anh Đ số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng)

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền lãi 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng)

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 2.500.000 đồng.

Bà Lê Thị Anh Đ phải chịu 725.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 1.259.000 đồng theo Biên lai thu số 0005961 ngày 30/10/2023 thì bà Đ được nhận lại số tiền 534.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà ông B đã nộp theo biên lai thu số: 0005086 ngày

28/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (đã nộp xong).

Bà Lê Thị Anh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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.

5. Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND H Thới Lai;
- VKSND TP. Cần Thơ ;
- Chi cục THA H Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Trương Thị Liên