

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **141/2023/DS - PT**
Ngày: 29 - 12 - 2023
V/v “*Tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**;
bà **Nguyễn Thị Liên**.

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Thành Đạt** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2023/TLPT - DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS - ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2023/QĐ - PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị Hồng M**, sinh năm 1971; địa chỉ: Số C T, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: ông **Bùi Văn K**, sinh năm 1950; địa chỉ: khối phố P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông **Huỳnh Ngọc V**, sinh năm 1993, địa chỉ: khối phố P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Người kháng cáo: bị đơn **Bùi Văn K**.

Các ông/bà: M, K, V có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn cho rằng: bà M có thỏa thuận và tiến hành đặt cọc hai lần tiền, tổng cộng 150.000.000 đồng cho ông **Bùi Văn K** để nhận một phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ 69, tại khối phố P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (*đất do ông **Bùi Văn K** và bà **Nguyễn Thị T** đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*); phần tiền còn lại khi nào bên ông K tách thửa đất hai bên sẽ tiến hành chuyển nhượng và giao đủ tiền. Hết thời hạn thỏa thuận, cơ quan có thẩm quyền không cho phép tách thửa, bà yêu cầu trả tiền thì ông K không trả. Bà M gửi đơn đến Công an, tại cơ quan Công an, ông V (cháu ngoại của ông K) viết giấy

nhận trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc cho bà 150.000.000 đồng; sau đó Công an giải thích đây là việc dân sự nên bà khởi kiện tại Tòa án. Bà khẳng định đã thực hiện đặt cọc với chủ đất là ông Bùi Văn K, việc ông V cho rằng nhận tiền, đếm tiền, thì đó là việc giữa ông V và ông K; tiền đặt cọc là tài sản riêng của bà M. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông K phải trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng cho bà.

- *Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng:* Thừa đất số 293, tờ bản đồ 69, tại khối phố P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam do vợ chồng ông đứng tên, sau đó ông tặng cho con gái (là *Bùi Thị H*) 01 căn nhà gắn liền trên mảnh đất, để ở và chưa làm thủ tục tách thửa. Khi bà H đau, Huỳnh Ngọc V (*con ruột bà H*) đứng ra chuyển nhượng phần nhà và đất mà ông đã tặng cho con gái cho bà Nguyễn Thị Hồng M. Ông có ký xác nhận vào giao dịch là vì mục đích ký xác nhận, do phần đất chuyển nhượng vẫn còn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đứng tên và khi đó bà M khẳng định ông ký chỉ để xác nhận chủ đất, còn việc mua bán là giữa bà M và ông V nên ông mới đồng ý ký nhận. Ông khẳng định không liên quan và cũng không nhận tiền của bà M, ông V mới là người nhận tiền 150.000.000 đồng và sử dụng nên ông V phải chịu trách nhiệm với bà M; bà T vợ ông không hề biết việc chuyển nhượng, đặt cọc này nên không liên quan.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc V trình bày:* ông là người đứng ra giao dịch, nhận cọc với bà M. Vì phần đất chuyển nhượng ông K vẫn đứng tên và thời điểm đó bà M yêu cầu chủ hộ ký xác nhận, nên ông đã nói ông K ký xác nhận vào hợp đồng đặt cọc. Tại Công an, vì sợ bà M khởi kiện ông ngoại nên ông đã viết giấy nhận nợ và giao cho bà M giữ để làm tin. Nay bà M khởi kiện, ông nhận trách nhiệm trả lại khoản tiền trên cho bà M, nhưng do quá khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS - ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 274, 275, 280, 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016, xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng M về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông Bùi Văn K; buộc ông Bùi Văn K phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền đã nhận cọc 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chậm trả tiền và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 9 năm 2023, bị đơn Bùi Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khi thụ lý, giải quyết, xét xử vụ

án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 215/2023/DS - ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo hướng buộc ông V và ông K cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 150.000.000 đồng cho bà M và điều chỉnh phần án phí sơ thẩm tương ứng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng

Việc kháng cáo của bị đơn được thụ lý trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của ông Bùi Văn K là hợp pháp.

[2.2]. Về nội dung vụ án

Thứ nhất, trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận có tham gia và trực tiếp hai lần ký hợp đồng đặt cọc nhà đất lập ngày 09 tháng 11 năm 2021 và 04 tháng 01 năm 2022 với tư cách là bên nhận cọc, để ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khẳng định không có sự lừa dối hoặc ép buộc trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc. Đây là các tình tiết, sự việc không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và là cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: trong giao dịch đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 133,4m² đất, thuộc một phần thửa đất số 293, tờ bản đồ số 69, tại phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, ông Bùi Văn K là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết vào các hợp đồng đặt cọc lập ngày 09 tháng 11 năm 2021 và ngày 04 tháng 01 năm 2022 với tư cách là bên nhận cọc nên giao dịch đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Bùi Văn K có hiệu lực. Theo đó, các bên tham gia giao dịch phải thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đặt cọc theo quy định tại các điều 117, 274, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thứ hai, kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy: việc giao nhận tiền đặt cọc được tiến hành làm 02 đợt (*đợt 01 là 100.000.000 đồng, đợt 2 là 50.000.000 đồng*) và đã thực hiện xong; các bên tham gia giao dịch đặt cọc đã biết trước khó khăn về điều kiện tách thửa của diện tích đất sẽ chuyển quyền và nguyên nhân không giao kết được hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là do cơ quan có thẩm quyền không cho phép. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên nhận cọc phải trả lại số tiền đã nhận cho bên đặt cọc là đúng pháp luật và phù hợp với thực tiễn sự việc.

Thứ ba, thừa nhận không chuyển nhượng được đất thì phải trả lại tiền cọc nhưng ông K cho rằng nghĩa vụ trả tiền đặt cọc là của ông V, vì ông V là người đứng ra giao kết với bà M về toàn bộ thỏa thuận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và là người nhận, sử dụng tiền đặt cọc. Trong quá trình tố tụng, ông V thừa nhận các tình tiết ông K khai. Kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy: ông V không ký vào hợp đồng đặt cọc; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà M (*bên đặt cọc*) có thỏa thuận chấp nhận cho ông V nhận thực hiện thay cho ông K các nghĩa vụ của bên nhận cọc theo hợp đồng đặt cọc mà ông Bùi Văn K đã ký kết với bà M; tại phiên tòa, bà M khẳng định không đồng ý việc ông V chịu trách nhiệm trả tiền nhận cọc vì ông V không tham gia giao dịch đặt cọc và không có khả năng trả. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: việc nhận và sử dụng tiền đặt cọc là do bên nhận cọc (*ông K*) quyết định; không có căn cứ pháp lý để cho rằng ông K đã thực hiện xong các nghĩa vụ của bên nhận cọc trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết; không có căn cứ và không đủ điều kiện để buộc ông V có trách nhiệm liên đới cùng với ông K trả lại tiền cho bà M trong giao dịch đặt cọc đang tranh chấp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K trả lại cho bà M 150.000.000 đồng tiền đã nhận cọc là có căn cứ pháp luật, phù hợp với sự kiện pháp lý đã xảy ra, nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bùi Văn K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 215/2023/DS - ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

[2.3]. Về án phí dân sự

- Miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Bùi Văn K vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0005422 ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, các điều 26, 35, 39, 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 274, 275, 280, 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016. **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bùi Văn K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 215/2023/DS - ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Bùi Văn K phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự: miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Bùi Văn K. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0005422 ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

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, 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 (*ngày 29/12/2023*).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố T;
- THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng