

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 244/2019/DS-PT

Ngày: 25-10-2019

V/v “Tranh chấp 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 Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Quốc Tuấn;
2. Bà Đặng Thị Đồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Nhung, 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 Thu Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2019, về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 289/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Phương Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Số Y, hẻm R, đường T, khu phố F, phường B, thành phố N, tỉnh N; có mặt.

2. Bà Võ Thị D, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Số R, hẻm F, đường T, khu phố E, phường B, thành phố H, tỉnh N; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Phương Thị N, bà Võ Thị D: Ông Đinh Bửu L, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Số K, đường T, phường D, thành phố N, tỉnh N (theo Văn bản ủy quyền ngày 29-3-2019); có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Cao Hồng C, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số R, đường Đ, khu phố E, phường E, thành phố N, tỉnh N; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Hồng C: Anh Cao Minh K , sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: khu phố R, phường G, thành phố N, tỉnh N (theo Văn bản ủy quyền ngày 02-5-2019); có mặt.

2. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số T, đường D, khu phố F, phường R, thành phố N, tỉnh N; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ K quan: Ông Lê Đức K , sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Số 38/1, hẻm 59, đường Cách mạng tháng Tám, khu phố 2, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Cao Hồng C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04-4-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phương Thị N, bà Võ Thị D và người đại diện ông Đinh Bửu L trình bày: Ngày 23-12-2018, bà N và bà D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Hồng C và bà Phạm Thị P phần đất có diện tích 343,5 m², tại thửa số 186, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 5, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh do ông C, bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 840.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất bà N, bà D đặt cọc cho ông C, bà P số tiền 100.000.000 đồng.

Đến ngày 15-02-2019, bà D đồng ý để ông Lê Đức K là chồng của bà N cùng với bà N ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên với ông Chuyên, bà P và được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh. Ngày 18-02-2019, bà N và bà D trả tiếp cho ông C, bà P số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đã giao 700.000.000 đồng, nhưng do nhiều lần không tiến hành giao được diện tích đất chuyển nhượng, nên ngày 07-3-2019 ông C, bà P cùng với ông K , bà N đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15-02-2019 và đồng ý trả lại cho bà C, bà D số tiền đã nhận 700.000.000 đồng, nhưng ông C, bà P trả lại 600.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng tiền cọc không trả.

Do đó bà N, bà D làm khởi kiện yêu cầu hủy giấy đặt cọc ngày 23-12-2018 và giấy thỏa thuận ngày 18-02-2019; yêu cầu ông C, bà P trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc.

Bị đơn ông Cao Hồng C, bà Phạm Thị P và anh Cao Minh K là người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày:

Ông Cao Hồng C, bà Phạm Thị P là cha, mẹ ruột của anh Cao Minh K . Anh K thừa nhận cha, mẹ anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 343,5 m², tại thửa số 186, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 5, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với bà Phương Thị N, ông Lê Đức K đứng như bà N, bà D trình bày, nhưng sau đó ngày 07-3-2019, hai bên

đã thống nhất ký hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15-02-2019 được công chứng tại Văn Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh, nhưng đối với giấy đặt cọc ngày 23-12-2018 và giấy thỏa thuận ngày 18-02-2019 chưa hủy nên vẫn có hiệu lực. Ông C, bà P đã trả lại cho bà Ngà, bà D số tiền 600.000.000 đồng để sang nhượng đất, còn đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì không đồng ý trả lại vì cha, mẹ anh không có lỗi. Do đó cha, mẹ anh không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà N, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ K quan ông Lê Đức K trình bày: Ông là chồng của bà N, ông đồng ý với ý kiến của bà N, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phương Thị N, bà Võ Thị D đối với ông Cao Hồng C, bà Phạm Thị P về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Hủy giấy đặt cọc ngày 23-12-2018 và giấy thỏa thuận ngày 18-02-2019 giữa bà Phương Thị N, bà Võ Thị D với ông Cao Hồng C, bà Phạm Thị P để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.2. Buộc ông Cao Hồng C, bà Phạm Thị P trả cho bà Phương Thị N, bà Võ Thị D và ông Lê Đức K số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ của đương sự theo Luật Thi hành án dân sự, quyền kháng cáo.

Ngày 06-8-2019, ông Cao Hồng C là bị đơn, kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 24-7-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bỏ nghĩa vụ của ông phải trả lại cho bà N số tiền 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Hồng C trình bày, ông chỉ đồng ý trả lại cho bà Ngà, bà D số tiền 50.000.000 đồng; không đồng ý trả 100.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đối với số tiền 604.000.000 đồng, trong đó có 4.000.000 đồng tiền lãi vợ chồng ông đã trả cho bà Ngà, bà D ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Ngà, ông L là người đại diện hợp pháp của bà D không đồng ý nhận số tiền 50.000.000 đồng theo đề nghị của ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu Ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Hồng Chuyên; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Cao Hồng C thấy rằng: Ngày 23-12-2018, bà Phương Thị N và bà Võ Thị D ký “Giấy đặt cọc mua bán đất” với vợ chồng ông Cao Hồng C và bà Phạm Thị P và đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 343,5 m², tại thửa số 186, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 5, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, trị giá thửa đất chuyển nhượng 840.000.000 đồng. Ngày 15-02-2019, bà D thống nhất để ông Lê Đức K chồng của bà N cùng với bà N đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà T, được công chứng số 1.291, quyền số 13.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh. Ngày 18-02-2019, bà N tiếp tục trả tiền chuyển nhượng đất cho ông Chuyên, bà P 600.000.000 đồng và hai bên ký “Giấy thỏa thuận” nếu sau ngày 28-02-2019, ông C, bà P không hoàn tất việc đo đạc và giao đất đúng hiện trạng thì hoàn trả lại số tiền đã nhận 700.000.000 đồng.

[2] Do không giao được diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký, nên ngày 07-3-2019 ông C, bà P cùng với ông K, bà N thỏa thuận ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15-02-2019, được công chứng số 1.856, quyền số 19. TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh.

[3] Sau khi ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C, bà P đã trả cho bà N, bà D 600.000.000 đồng, đối với số tiền còn lại ông C, bà P cho rằng “Nếu bên mua thay đổi không mua thì sẽ mất 100.000.000 đồng đặt cọc” nên không trả lại là không có cơ sở, vì trên thực tế ông C, bà P không giao được diện tích đất chuyển nhượng cho bà N, ông K; ông, bà cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà N, ông K không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15-02-2019, nên không phải lỗi của bà N, ông K. Số tiền 100.000.000 đồng bà N, bà D đặt cọc nhằm mục đích nhận chuyển nhượng 343,5 m² đất nhưng do không giao được đất nên ông C, bà P thỏa thuận hoàn trả lại cho bà N, bà D 700.000.000 đồng theo “Giấy thỏa thuận” ký ngày 18-02-2019. Hơn nữa, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thống nhất hủy bỏ bằng một hợp đồng ký ngày 07-3-2019. Việc thỏa thuận này là tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, nên “Giấy đặt cọc mua bán đất” ngày 23-12-2018 đương nhiên không còn giá trị. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, bà D là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, nên ông C, bà P phải chịu án phí sơ thẩm; ông C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, nhưng ông C, bà P đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ điểm đ, Khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông C, bà P được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Hồng C; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phương Thị N và bà Võ Thị D đối với ông Cao Hồng C và bà Phạm Thị P về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

2.1. Hủy “Giấy đặt cọc mua bán đất” ký ngày 23-12-2018 và “Giấy thỏa thuận” ký ngày 18-02-2019 giữa bà Phương Thị N và bà Võ Thị D với ông Cao Hồng C và bà Phạm Thị T.

2.2. Buộc ông Cao Hồng C và bà Phạm Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Phương Thị N, bà Võ Thị D và ông Lê Đức K số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu).

Kể từ ngày bà N, bà D và ông K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C, bà P chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng ông C, bà P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho Cao Hồng C và bà Phạm Thị T.

Bà Phương Thị N, bà Võ Thị D và ông Lê Đức K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phương Thị N và bà Võ Thị D số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu, tám trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006806 ngày 10-4-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh TN;
- TAND thành phố N;
- Chi cục THADS thành phố N;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ

