

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 42/2023/DS-PT
Ngày: 13-02-2023.
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: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Q Vũ, bà Nguyễn Thanh Minh Châu

Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, 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.

Vào ngày 13 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 372/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 91/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 389/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1968, cư trú tại: phường L Th, thành phố Th A, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Nga: Anh Lê Anh Q, sinh năm 1985, cư trú tại: xã Tr T, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1961, cư trú tại: xã LN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ngọc Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Phạm Thị Ng và người đại diện theo ủy quyền của bà Nga là anh Lê Anh Q trình bày:

Bà Lê Thị Ngọc Đ thỏa thuận bán đất cho bà Phạm Thị Nga.

Đất bà Đ định bán có kích thước ngang 14 m, dài 14 m, giá 300.000.000 đồng/01 m ngang, do chiều dài đất bà Đ chỉ có 14 m nên bà Đ và bà Nga thỏa thuận là bà Đ mua thêm ở phía sau (đất của ông T) kích thước ngang 14 m, dài 30 m để thành phần đất ngang 14 m, dài 44 m thì giá sẽ là 400.000.000 đồng/01m ngang.

Hai bên thống nhất mua bán theo kích thước ngang 14 m, dài 44 m, với giá 5.600.000.000 đồng, bà Đ bớt cho bà Nga 50.000.000 đồng nên giá đất là 5.550.000.000 đồng. Căn cứ theo thỏa thuận, bà Nga và bà Đ ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 20-01-2022, nội dung như sau:

+ Ngày 20-01-2022 đặt cọc 500.000.000 đồng.

+ Ngày 20-02-2022 đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

+ Ngày 15-3-2022, sau khi bên bà Đ hoàn tất các thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng (hoặc ủy quyền) quyền sử dụng đất cho bà Nga (hoặc khách hàng của bà Nga) tại phòng công chứng có thẩm quyền thì bà Nga có trách nhiệm thanh toán số tiền 5.050.000.000 đồng. Bên bà Đ phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho bên bà Nga.

Nếu bên bà Đ không cung cấp giấy tờ, đổi ý không bán thì phạt cọc gấp đôi.

Nếu bên bà Nga không đúng hẹn theo thỏa thuận thì mất cọc.

Bà Đ giao cho bà Nga bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần ngang 14 m, dài 14 m, do bà Đ đứng tên.

Bà Nga đã giao cho bà Đ 500.000.000 đồng vào ngày ký kết hợp đồng đặt cọc.

Ngày 20-02-2022, bà Nga đến nhà bà Đ để giao tiền đặt cọc lần thứ hai nhưng bà Đ báo là chưa mua được đất của ông T nên bà Nga không giao tiếp tiền cọc theo thỏa thuận. Đến ngày 15-3-2022 bà Đ vẫn chưa mua được đất của ông T.

Vì vậy, bà Nga khởi kiện yêu cầu bà Đ trả lại 500.000.000 đồng tiền bà Nga đã đặt cọc.

- Bị đơn bà Lê Thị Ngọc Đ trình bày:

Bà và bà Nga có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất có tổng diện tích 64 m², thuộc 02 thửa đất số 143 và 144 mà bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng/01 m ngang. Do đất của bà có chiều dài ngắn nên bà Ng nhờ bà mua dùm phần đất của ông T tiếp giáp phía sau với giá 100.000.000 đồng/01 m ngang nên giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng/01 m ngang đất có chiều ngang 14 m nên tổng giá đất là 5.600.000.000 đồng, bà bớt cho bà Ng 50.000.000 đồng nên còn 5.550.000.000 (năm tỷ năm trăm năm mươi

triệu) đồng; bà Ng đặt cọc trước 500.000.000 đồng; hẹn ngày 20-02-2022 đặt cọc tiếp 1.000.000.000 đồng; đến ngày 15-3-2022 sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, bà Ng thanh toán đủ số tiền còn lại.

Sau ngày nhận tiền đặt cọc, bà có đến gặp chị M (là cháu ruột của ông T), nhờ hỏi mua đất của ông T, hai bên đã gặp nhau thỏa thuận, ông T chấp nhận bán đất cho bà Nga, hẹn ngày 20-02-2022 bà Nga giao tiền sẽ đặt cọc cho ông T, hai bên chỉ nói miệng.

Ngày 19-02-2022, bà Nga cùng bà Cúc và một người thanh niên (không biết họ tên, địa chỉ) đến nhà bà yêu cầu giảm giá đất nhưng bà không đồng ý, từ đó về sau bà Nga không liên lạc với bà nữa.

Tuy giá đất ghi trong hợp đồng đặt cọc bao gồm cả đất dự định mua của ông T nhưng là do bà Ng nhờ mua, bà Nga tự ghi diện tích đầu 14 m đuôi 14 m, dài 44 m trong hợp đồng. Phần bán cho bà Ng thì bà đã giao bản phôi tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc mua giùm đất ông T bà cũng đã thực hiện và ông T đã đồng ý bán.

Bà Ng là người vi phạm hợp đồng, bà không chấp nhận trả tiền cọc mà yêu cầu bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 91/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ng đối với bà Lê Thị Ngọc Đ về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20-01-2022 giữa bà Phạm Thị Ng và bà Lê Thị Ngọc Đ vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Ngọc Đ trả cho bà Phạm Thị Ng 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

Miễn tiền án phí cho bà Đ với lý do bà Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 05-10-2022, bà Lê Thị Ngọc Đ kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Bà Phạm Thị Ng vắng mặt, có ủy quyền cho anh Lê Anh Q, anh Q có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt anh Q.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc Đ, thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị Ngọc Đ, bà Phạm Thị Ng ký kết vào ngày 20-01-2022, nội dung bà Ng đặt cọc cho bà Đ 500.000.000 đồng để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có kích thước ngang 14 m, dài 44 m là bao gồm đất của ông Nguyễn Văn T1 (tên gọi khác là T) trong khi ông T hoàn toàn không biết, việc thỏa thuận này đã vi phạm Điều 188 của Luật Đất đai, là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Bà Đ cho rằng việc mua thêm đất của ông T là do bà Nga nhờ mua nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà Nga không thừa nhận. Theo giá ghi trong hợp đồng đặt cọc tương ứng với phần đất ngang 14 m, dài 44 m, tức là tính cả phần đất của ông T, ngày 20-01-2022, bà Nga đã giao cho bà Đ 500.000.000 đồng tiền đặt cọc đúng theo thỏa thuận.

Bà Nga khai do bà Đ không mua được đất của ông T nên không giao tiền cọc lần 2 theo thỏa thuận; ngược lại bà Đ cho rằng đã thỏa thuận xong việc mua đất của ông T. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ mà chỉ căn cứ vào việc hai bên thỏa thuận mua bán đất trong đó có đất của ông T để xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc là chưa đủ chứng cứ, mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì đất chuyển nhượng chưa đủ điều kiện nhưng việc bà Đ có thỏa thuận mua đất của ông T hay không là yếu tố để xác định lỗi của các bên vì nếu ông T chấp nhận bán đất và hoàn thành thủ tục sang tên cho bà Đ trước ngày 15-3-2022 thì bên bà Đ không có lỗi theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, sai sót này đã được khắc phục trong quá trình xét xử phúc thẩm.

Bà Đ khai, đã thỏa thuận được với ông T việc mua thêm 14 m x 44 m đất, chỉ chờ ngày đặt cọc và khi thỏa thuận có mặt chị M là cháu ông T cũng là người giới thiệu cho bà Đ hỏi mua đất. Lời khai này của bà Đ không có căn cứ vì qua xác minh, ông T và chị M khai nội dung trùng khớp với nhau như sau: Khoảng tháng 11, tháng 12 năm 2021, bà Đ có đến nhà ông T hỏi mua đất

nhưng với điều kiện đất phải có chiều dài đủ 29 nhưng nếu lấy đủ chiều dài 29 m thì đã qua phần đất của chị ruột ông T nên ông T không bán, từ đó về sau không có thỏa thuận gì khác với bà Đ.

Vì vậy, đã có đủ căn cứ xác định bà Đ đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà Đ có lỗi làm cho việc chuyển nhượng đất không thực hiện được.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả lại tiền đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của bà Nga là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Bà Đ kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Tòa án không có căn cứ chấp nhận.

[3] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Đ là có căn cứ.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 328 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc Đ.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 91/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ng đối với bà Lê Thị Ngọc Đ về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 20-01-2022 giữa bà Phạm Thị Ng và bà Lê Thị Ngọc Đ vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị Ngọc Đ phải trả cho bà Phạm Thị Nga 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

- Kể từ ngày bà Nga có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đ chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng bà Đ còn phải trả cho bà Nga tiền lãi do

chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị Ngọc Đ được miễn.

+ Hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng 12.300.000 (mười hai triệu ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Các biên lai thu số: 0012383 ngày 06-6-2022 và số 0012384 ngày 02-6-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc Đ được miễn.

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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 Tây Ninh;
- TAND h. DMC;
- Chi cục THADS h. DMC;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Đặng Thị Đồng

