

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 22/2024/DS-PT

Ngày: 31 - 01 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Chị Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31/01/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2023/ TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023; về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 21/09/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 248/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1972; Trú tại: Tổ 4, khu phố 2, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1997; Trú tại: Tổ 4, khu phố 2, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị L: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1972; HKTT: Số 6, ngách 1, ngõ 3 S, phường C, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Địa chỉ liên lạc: Số 17, đường Pu, phường 2, quận B, Thành phố H (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1975; Trú tại: Tổ 4, khu phố 2, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hoàng Thị N trình bày:

Bà N và chị L có quan hệ là bác cháu ruột, ngày 08/06/2021 giữa bà N và chị L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 412.86 m², phần đất này nằm trong thửa đất số 527, tờ bản đồ số 6, diện tích 3126.2 m², tọa lạc tại khu phố 2, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Hoàng Thị L, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/06/2021, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và trả một lần hết số tiền trên, hợp đồng không thỏa thuận về thời hạn thực hiện hợp đồng, bà N và chị L chỉ thỏa thuận bằng miệng khi chị L chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở cho thửa đất số 527 thì chị L tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà N.

Ngày 08/06/2021 bà N đã thanh toán đủ số tiền 1.200.000.000 đồng cho chị L nhưng chị L không thực hiện việc mua đất thổ cư để tách thửa cho bà N, chị L cố tình né tránh vì vậy bà N khởi kiện chị L yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/06/2021 ký giữa bà N và chị L, yêu cầu chị L trả lại cho bà N số tiền 1.200.000.000 đồng đặt cọc. Đồng thời, xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc chị L phải bồi thường cho bà N số tiền 1.200.000.000 đồng do chị L vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 08/06/2021.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Hoàng Thị L, người đại diện theo uỷ quyền của chị L là ông Nguyễn Hữu H thống nhất trình bày:

Chị L thống nhất với nội dung bà N trình bày về việc hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/06/2021, mục đích để chuyển nhượng phần đất có diện tích 412.86 m², phần đất này nằm trong thửa đất số 527, tờ bản đồ số 6, diện tích 3126.2 m², tọa lạc tại khu phố 2, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Hoàng Thị L. Chị L cũng thừa nhận về giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, phương thức thanh toán là trả tiền mặt và trả một lần. Tuy nhiên, bà N chưa thanh toán cho chị L số tiền nêu trên mà tự ý cản trở số nợ của ông Hoàng Văn C vay của bà N nên chị L không thực hiện việc tách thửa cho bà N. Nay bà N khởi kiện thì chị L có ý kiến như sau:

- Chị L đồng ý với yêu cầu Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/06/2021 ký giữa bà N và chị L nhưng không đồng ý trả cho bà N số tiền 1.200.000.000 đồng như bà N yêu cầu vì chị L chưa nhận số tiền này của bà N. Về việc bà N rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 1.200.000.000 đồng phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc thì chị L không có ý kiến gì.

Tại Bản tự khai ngày 10/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn C trình bày:

Ông C là em ruột của bà N và là cha ruột của chị L. Vào ngày 08/6/2021 bà N và chị L có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 416,86 m², diện tích này nằm trong thửa đất số 528, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.126.2 m², tọa lạc tại khu phố 2, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mang tên chị Hoàng Thị L, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, chị L và bà N có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên bà N đã thanh toán đủ số tiền 1.200.000.000 đồng cho chị L, khi bà N trả tiền có mặt ông C chứng kiến. Đối với nội dung chị L trình bày là bà N không thanh toán tiền cho chị L mà quay sang cần trừ nợ cho ông C thì ông C không đồng ý vì giữa ông C và bà N không có quan hệ vay mượn số tiền 1.200.000.000 đồng như chị L trình bày. Việc bà N và chị L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2021 không liên quan đến ông C, ông C xin được vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà N vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/6/2021 giữa bà N và chị L; yêu cầu chị L trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng đã đặt cọc cho chị L và rút yêu cầu khởi kiện về phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc đối với số tiền 1.200.000.000 đồng.

- Bị đơn chị L vắng mặt nhưng người đại diện theo uỷ quyền của chị L là ông Nguyễn Hữu H có mặt. Ông H không cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*** Về tố tụng:**

[1] Đơn kháng cáo của chị Hoàng Thị L làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên để điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Bị đơn chị L vắng mặt nhưng người đại diện theo uỷ quyền của chị L là ông H có mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiếp tục xét xử vụ án.

*** Về nội dung tranh chấp:**

[3] Quá trình tố tụng, các đương sự đều thừa nhận: vào ngày 08/6/2021, bà N và chị L có ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung cơ bản là: chị L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 412.86m² là một phần trong tổng diện tích đất 3.126,2 m² thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp 2, xã T, huyện C (nay là khu phố 2, phường T, thị xã C), tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số CS 03835 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/8/2020 cho chị Hoàng Thị L với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán là trả tiền mặt và trả một lần và thỏa thuận một số nội dung khác về thuế, phí, lệ phí để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thể hiện ngày 08/6/2021 bà N thanh toán cho chị L số tiền 1.200.000.000 đồng (bút lục 10). Ngoài ra, giữa hai bên còn thỏa thuận miệng không ghi vào trong hợp đồng nội dung: do thời điểm lập Hợp đồng đặt cọc thì đất đang thế chấp tại ngân hàng nên sẽ lấy số tiền bà N đặt cọc để giải chấp; chị L có trách nhiệm chuyển đổi mục đích từ đất trồng cây lâu năm thành đất thổ cư, sau đó làm thủ tục tách thửa cho bà N. Tuy nhiên, đến nay các bên chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa được cho bà N.

[4] Do những tình tiết trên được các bên thừa nhận nên được xác định là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Tuy nhiên, xét trình bày của các bên về việc đến nay hợp đồng không tiếp tục thực hiện được: theo phía nguyên đơn bà N thì sau khi bà giao tiền đến nay chị L không làm các thủ tục như thỏa thuận để tách thửa cho bà, do đó bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc trên và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng. Còn chị L và người đại diện theo ủy quyền thì cho rằng do cha chị L là ông Hoàng Văn C nợ tiền của bà N nên mặc dù bà N và chị L có ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng sau khi ký bà N đã không giao tiền mà tự ý cản trừ tiền cọc vào khoản nợ của ông C, vì vậy chị không thể tiến hành các thủ tục để tách thửa cho bà N. Nay, bà N yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 giữa bà N và chị L thì chị L đồng ý còn tiền thì chị không nhận nên không đồng ý trả.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 giữa bà N và chị L: do cả hai bên đương sự đều đồng ý hủy hợp đồng này, việc hủy hợp đồng là sự tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng này là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về nội dung này.

[7] Đối với yêu cầu được trả lại tiền cọc: xét trình bày của phía bị đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà N đã không giao số tiền cọc 1.200.000.000 đồng là có mâu thuẫn, cụ thể: trình bày này không được phía nguyên đơn thừa nhận mà cho rằng ngay khi ký hợp đồng bà N đã giao số tiền trên cho chị L. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị L thừa nhận chữ viết trong nội dung hợp đồng và chữ ký xác nhận tại mục “Bên A” (tức Bên bán) là của chị L viết và ký. Phía bị đơn cung cấp vi bằng ghi nhận nội dung các tin nhắn giữa bà N và chị L và 06 chứng từ chuyển tiền (chị L chuyển tiền cho người có tên Lê Thị H) tại ngân hàng Sacombank để chứng minh ông C là người nợ tiền bà N, sau đó bà L cản trừ nợ của ông C vào tiền cọc đất của chị L. Tuy nhiên, xét thấy những chứng cứ này không đủ căn cứ để chứng minh có việc ông C vay tiền của bà N sau đó bà N tự ý cản trừ tiền cọc vào tiền ông C nợ như phía bị đơn trình bày. Trong khi, ông C là người ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng, quá trình tố tụng ông khẳng định: “sau khi ký hợp

đồng đặt cọc trên thì bà N đã thanh toán đủ 1.200.000.000 đồng.... không có chuyện ông vay tiền của bà N như chị L nói.... việc hai người đặt cọc với nhau không liên quan đến ông” (bút lục 37). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N đã thanh toán cho bà L số tiền cọc là phù hợp. Việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng ông C là người đang được hưởng lợi, được cản trừ nợ nên lời khai của ông C không khách quan là không phù hợp với những tài liệu, chứng cứ trong vụ án. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị L phải trả lại cho bà N số tiền cọc cũng là có cơ sở, cần giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm.

[8] Về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng: do nguyên đơn bà N rút yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết về phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nội dung này không có ai kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Đối với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đây là vụ án đặt cọc nhưng Thẩm phán Tòa sơ thẩm lại tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đất tranh chấp là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Xét thấy, việc không đồng ý với thủ tục tố tụng do Thẩm phán tiến hành không thuộc phạm vi thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm, nếu không đồng ý thì đương sự có thể thực hiện quyền khiếu nại đối với hành vi, quyết định tố tụng của Thẩm phán theo thủ tục khiếu nại.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại đơn đề nghị đề ngày 25/01/2024, bà Hoàng Thị N trình bày bà tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện này.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp có giá ngạch nhưng Tòa sơ thẩm buộc bà L phải chịu thêm 300.000đ án phí không có giá ngạch là không chính xác. Cần sửa một phần bản án về phần này theo hướng không buộc bà L phải chịu án phí này cho phù hợp.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[14] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Hoàng Thị L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 45/2023/DS-ST ngày 21/9/2023, Tòa án nhân dân huyện C, (nay là thị xã C) tỉnh Bình Phước về các nội dung liên quan đến việc giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa các bên; sửa một phần bản án về phần nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 147, 217, 266, 267, 271, 273, 278 và 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 328, 131, 166, 280, 422 và Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N.

1. Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/6/2021 giữa bà Hoàng Thị N và chị Hoàng Thị L.

2. Buộc chị Hoàng Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị N số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N yêu cầu buộc chị Hoàng Thị L phải trả số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) tiền phạt do vi phạm hợp đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà Hoàng Thị N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này với số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) – số tiền này bà N đã nộp đủ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Hoàng Thị L phải chịu 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) án phí có giá ngạch; bà Hoàng Thị N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà Nho số tiền 40.300.000 đồng (Bốn mươi triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0012272 ngày 21/04/2023

8. Án phí dân sự phúc thẩm: chị L phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011601, ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

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.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN -
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Văn Bình

Lê Hồng Hạnh

Đinh Thị Quý Chi

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Chơn Thành;
- THADS huyện Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA. TH-CNV, TDS.

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

Đinh Thị Quý Chi