

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Bản án số 02/2024/DS-PT
Ngày 03/01/2024
“V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Giáp Bá Dự;

2. Ông Phan Tiến Dũng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 01 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Mỹ C; Địa chỉ: số A Trường Chinh, phường Trà Bá, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Q; Địa chỉ: Tổ 06, phường Ia Kring, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Mạnh H và chị Phan Thị Xuân Q; Địa chỉ: số B Đặng Trần Côn, phường Trà Bá, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị V; Địa chỉ: số C Lý Thái Tổ, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Nguyễn Mạnh H và chị Phan Thị Xuân Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Q trình bày:

Chị C và chị V là bạn học từ nhỏ, chị C thấy chị V có đăng bán 01 lô đất trên mạng xã hội Facebook đứng tên Nguyễn Mạnh H nên hỏi mua. Chị V nói lô đất này của anh H ủy quyền cho chị V bán. Tại thời điểm giao dịch chị V có giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị C tin tưởng. Ngày 14/4/2020 chị C và chị V đã thỏa thuận đặt cọc như sau: Chị C đồng ý mua thửa đất số 142, tờ bản đồ số 15 tại thôn 02, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, diện tích 153,7m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Mạnh H do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 19/9/2019 với giá 535.000.000 đồng, đặt cọc trước 65.000.000 đồng, còn lại 470.000.000 đồng, hẹn đến ngày 14/5/2022 ra công chứng giao tiền đủ. Tuy nhiên sau đó chị C phát hiện ra lô đất này vướng quy hoạch không cấp giấy phép xây dựng được nên đã báo với chị V, chị V cũng xác nhận đất vướng quy hoạch. Mọi giao dịch mua bán đất, chị C đều thông qua chị V, không gặp trực tiếp anh H, chị Q. Giữa chị V và chị C có nhắn tin với nhau qua mạng zalo. Ngày 08/5/2022 sau khi nhắn tin zalo xong, chị C có điện thoại cho chị V chốt không mua lô đất của chị Q nên sau thời gian này giữa chị V và chị C không nhắn tin đề cập đến việc bán đất nữa, cụ thể ngày 09/5/2022 qua tin nhắn zalo xác định nội dung: “Các nhắn tin: Như lô của chị Q giờ bán bao nhiêu để C nhờ bạn bán, nói cả Hh luôn nhé; V trả lời: Như C bán 595 c 10tr, Hôm qua có người coi tra 575 v chưa đồng ý; C nhắn: vậy bán đi để chi nữa, Chị V nhắn: Chị Q quyết nhé.”. Do đó sau thời điểm hết thời hạn đặt cọc là ngày 15/5/2022 thì chị V nhắn tin cho chị C là trả tiền lại cho chị C. Ngày 25/5/2022 giữa chị Q chị C và chị V có cuộc gọi zalo chị Q nói chị Q trả tiền lại cho chị C. Vì vậy chị C khởi kiện yêu cầu chị V phải trả số tiền đã đặt cọc mua đất là 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 11/5/2023 nguyên đơn cho rằng người nhận cọc thay là chị V, sau khi nhận cọc xong chị V trả hết tiền cho chị Q anh H. Do đó ngày 11/5/2023 chị C thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Pleiku giải quyết buộc chị Q và anh H phải trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng.

2. Bị đơn chị Phan Thị Xuân Q trình bày:

Vợ chồng chị có 01 lô đất tại thôn 02, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Do cần một số vốn làm ăn nên vợ chồng chị có nhu cầu bán lô đất này. Vì không có thời gian nên vợ chồng chị ủy quyền chị V đứng ra bán giúp. Tháng 4 năm 2022 chị V báo là có khách mua lô đất trên, vợ chồng chị đồng ý, giữa chị V và chị C đã thống nhất ngày nhận cọc là ngày 16/4/2022, chị C đòi ý muốn đặt cọc sớm 02 ngày mà vợ chồng chị không có nhà nên đã nhờ chị V nhận cọc thay. Trước khi chị V nhận cọc, chị có giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn cước công dân của hai vợ chồng cho chị V giữ để làm việc với khách. Ngày 14/4/2022 chị V đã nhận số tiền cọc là 65.000.000 đồng và giá trị lô đất là 535.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc chị có nhờ chị V đi đóng tiền nợ thuế của lô đất vì khi chuyển mục đích sử dụng chị có nợ thuế khoảng 42.000.000 đồng. Chị có nhận 5.000.000 đồng tiền mặt từ chị V, số tiền còn lại chị nhờ chị V giữ dùm đến khi nào công chứng xong sẽ tính sau. Theo hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 30 ngày sẽ ra công chứng và khi chị V xóa chấp xong, chị C hẹn tầm cuối tháng 4 năm 2022 ra công chứng rồi hẹn đến ngày 10/5/2022 và đến hết ngày theo hợp đồng vẫn không ra công chứng với lý do đất của vợ chồng chị vướng quy hoạch và

đất của vợ chồng chị thực tế không bị vướng gì về pháp lý. Đến tháng 7 năm 2022 vợ chồng chị đã chuyển nhượng lô đất trên cho người khác. Sau đó chị C có liên hệ với vợ chồng chị đòi lại tiền cọc nhưng vợ chồng chị không đồng ý vì chị C là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Việc mua bán đất thì vợ chồng chị giao hết cho chị V, khi nào chị V gọi đi công chứng thì vợ chồng chị đi. Sau khi chị V và chị C ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc, chị V có gửi zalo hợp đồng đặt cọc cho vợ chồng chị coi, chị không giữ bản gốc hợp đồng đặt cọc. Từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc đến khi hết thời hạn đặt cọc thì vợ chồng chị không biết chị C. Mọi việc đều thông qua chị V. Ngày 25/5/2022 chị V có gọi Zalo cho chị C ở đó, thì chị C có nói bán đất cho chị rồi chị giải quyết, chị không nói trả tiền. Nhưng chị C không bán được đất cho chị nên chị không giải quyết cho chị C. Nay chị C khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị phải trả số tiền cọc 50.000.000 đồng thì chị không đồng ý vì chị C đặt cọc mua đất mà không mua thì mất cọc, điều này đã thỏa thuận rõ trong hợp đồng đặt cọc.

3. *Bị đơn anh Nguyễn Mạnh H trình bày:* Anh thống nhất với ý kiến của chị Q và không có bổ sung ý kiến gì thêm.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị V trình bày:*

Chị và anh Nguyễn Mạnh H là bà con với nhau, anh H có 01 lô đất muốn bán, chị C biết và muốn mua để bán lại nên có giao dịch thông qua chị để mua đất của anh H. Ngày 14/4/2022 khi anh H đi công tác thì chị C đặt cọc, sau khi trao đổi anh H đồng ý để chị nhận cọc thay anh H. Vì vậy, trong hợp đồng đặt cọc mới ghi Nguyễn Thị V nhận thay Nguyễn Mạnh H số tiền 65.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc chị đã làm thủ tục chuyển nợ thuế cho anh H hết khoảng 42.000.000 đồng, đưa cho chị Q 5.000.000 đồng, số tiền còn lại chị Q nói chị giữ. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị C vi phạm hợp đồng đặt cọc (hết hạn đặt cọc không ra công chứng), chị C đã gặp trực tiếp vợ chồng anh H xin lại tiền cọc, nhưng không thỏa thuận được. Sau thời điểm hết thời hạn đặt cọc giữa chị và chị C có nhắn tin nội dung trả tiền như chị C cung cấp cho Tòa án. Nay chị C khởi kiện yêu cầu anh H, chị Q trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng thì việc này là giữa chị C và vợ chồng chị Q, chị không biết. Chị chỉ là người nhận cọc thay cho anh H, chị Q. Chị có chuyển khoản 15.000.000 đồng cho chị C là do chị C nói khó khăn nên chị cho mượn. Ngày 25/5/2023 chị có điện thoại zalo cho chị Q có chị C thì chị Q nói bán đất dùm chị đi rồi chị Q giải quyết cho.

Tại phiên đối chất ngày 11/4/2023 giữa chị và chị C thì chị khai số tiền 15.000.000 đồng là tiền chuyển trả tiền cọc đất vì chị nghĩ hiện nay chị vẫn còn đang giữ 15.000.000 đồng tiền cọc đất của chị Q nên coi như trả lại hay cho mượn cũng như nhau và chị khai ngày 25/5/2022 chị Q có điện thoại Zalo nói bán đất rồi trả tiền cọc nhưng thực tế chị Q nói bán đất cho chị đi rồi chị giải quyết cho, chị nghĩ giải quyết cho là trả lại phần nào đó của tiền cọc nên chị khai như vậy.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 244, Điều 245, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 118 và 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau:

Buộc anh Nguyễn Mạnh H và chị Phan Thị Xuân Q phải trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ C số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/8/2023, bị đơn anh Nguyễn Mạnh H và chị Phan Thị Xuân Q kháng cáo về cùng nội dung, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm bởi vì không có sự thỏa thuận rõ ràng về việc chấm dứt hợp đồng giữa hai bên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Nguyễn Mạnh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quang Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị V đều có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 14/4/2022, chị Nguyễn Thị Mỹ C và chị Nguyễn Thị V có xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất) thửa đất số 142, tờ bản đồ 15 với tổng diện tích 153,7 m², tại thôn 02, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai với giá trị di chuyển nhượng là 535.000.000 đồng, chị C đã đặt cọc cho chị V 65.000.000 đồng, số tiền còn lại 470.000.000 đồng thỏa thuận sẽ giao khi hoàn tất thủ tục công chứng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 14/4/2022 đến ngày 14/5/2022.

[2.2] Thửa đất nêu trên không thuộc quyền sử dụng của chị V, nhưng giữa chị V và anh H, chị Q có thỏa thuận để chị V nhận cọc thay, chị C cũng thống nhất để chị V nhận cọc thay do đó giao kết hợp pháp, nên có hiệu lực pháp luật, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã cam kết là phù hợp theo quy định tại Điều 117, 118 và Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Theo hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 01 tháng (từ ngày 14/4/2022 đến ngày 15/5/2022) các bên phải tiến hành ký hợp đồng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên trong thời hạn đặt cọc, chị C biết được thửa đất không làm được giấy phép xây dựng và đã thông báo cho chị V biết. Ngày 08/5/2023, chị V nhắn tin zalo cho chị C “*Chị quyen mới hỏi nữa, 10 có ra công chứng ko; Chị nói ý là có mua ko, Ko mua thì chị chạy tiền trả lại C ơi; Chứ nói ko làm giấy phép xây dựng được thì thôi*”. Và các tin nhắn zalo giữa chị C và chị V vào ngày 19/5/2022, 20/5/2022, 26/5/2022, 28/5/2022 đều thể hiện chị V sẽ trả tiền đặt cọc cho chị C, đồng thời chị V cũng đã thông báo cho chị Q biết việc này và chị Q là người sử dụng số tiền đặt cọc của chị C. Mặt khác, tại phiên đối chất ngày 11/4/2023 giữa chị V và chị C thì chị V thừa nhận chị Q có nói trả lại tiền cọc cho chị C nên đã chuyển khoản cho chị C 15.000.000 đồng vào ngày 28/5/2023, vì vậy, ngoài thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022 thì chị Q và chị C còn có thỏa thuận khác, do đó chị C khởi kiện yêu cầu chị Phan Thị Xuân Q và anh Nguyễn Mạnh H phải trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là đúng sự thật. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Bị đơn chị Phan Thị Xuân Q và chị Nguyễn Mạnh H kháng cáo cho rằng các bên không có sự thỏa thuận rõ ràng về việc chấm dứt hợp đồng giữa hai bên, mặc dù vậy, như đã phân tích và nhận định như trên tuy các bên không lập biên bản về việc trả lại tiền đặt cọc song chị V đã thừa nhận việc chị Q đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho chị C và thực tế đã chuyển trả cho chị C 15.000.000 đồng, vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Phan Thị Xuân Q và anh Nguyễn Mạnh H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 244, Điều 245, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 118 và 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Nguyễn Mạnh H và chị Phan Thị Xuân Q phải trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ C số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Mạnh H và chị Phan Thị Xuân Q phải chịu 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Mỹ C 1.250.000 đồng (*Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002552 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Mạnh H và chị Phan Thị Xuân Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001192 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

3. 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, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn

