

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 106/2021/DS-PT
Ngày 20-05-2021
V/v Tranh chấp HĐ 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 Đỗ Văn Thịnh

- *Các Thẩm phán:*
1. Ông Phạm Văn Diệp
2. Ông Phạm Văn Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Mạnh Hùng, 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 Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2020/DS-ST ngày 17-12-2020 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2021/QĐXX-PT ngày 29 tháng 03 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp L, xã Chà L1, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

Bị đơn: Ông Lê Hoàng Th, sinh năm 1977; nơi cư trú: Ấp KH, xã Cầu K, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Hồng X, sinh năm 1978, sinh năm 1977; nơi cư trú: Ấp KH, xã Cầu K, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

Người kháng cáo: không có

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh

NHẬN THẤY:

Nguyên đơn, Anh Nguyễn Minh T trình bày:

Anh gọi ông Th bằng cậu. Cha mẹ của ông Th mất có để lại phần đất diện tích 3.069 m² tọa lạc tại: Ấp KH, xã Cầu K, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh. Do có quan hệ gia đình gần gũi nên anh biết các đồng thừa kế đã thống nhất cho ông Th hưởng thừa kế phần đất 3.069 m² này. Vì vậy, vào ngày 20-8-2018 anh và ông Th làm văn bản thỏa thuận là ông Th bán cho anh phần đất có diện tích 50 m x 32 m với giá 800.000.000 đồng; số tiền còn lại giao đủ khi tách sổ. Thời điểm này ông Th chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đang làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th đứng tên. Việc thỏa thuận có sự chứng kiến của vợ ông Th là bà X. Ông Th là người đã ký tên và ghi họ tên bà X, bà X không ký và không phản đối do xác định đây là tài sản thừa kế riêng của ông Th, tùy ông Th quyết định. Anh đã giao tiền cọc 300.000.000 đồng cho ông Th ngay khi làm giấy thỏa thuận bán đất. Ngày 16-01-2020 ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 03473, diện tích 1.650,4 m² tại thửa đất số 10 tờ bản đồ 24 (là diện tích đất anh đã nhận chuyển nhượng của ông Th theo văn bản ngày 20-8-2018); nhưng sau khi đứng tên, ông Th không chuyển nhượng cho anh như thỏa thuận mà âm thầm chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác. Việc ông Th chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho người khác chỉ đến khi thu thập chứng cứ tại Tòa án anh mới biết. Ngày 05-5-2020 anh khởi kiện yêu cầu ông Th tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng “Giấy tay bán đất” ngày 20-8-2018 cho anh; tuy nhiên, việc ông Th đã chuyển nhượng đất cho người khác và họ cũng đã bán lại cho nhiều người nên nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-8-2018 giữa anh và ông Th, đồng thời yêu cầu ông Th trả cho anh số tiền cọc 300.000.000 đồng, phạt cọc 300.000.000 đồng; tổng cộng 600.000.000 đồng.

Anh không yêu cầu bà X cùng ông Th trả tiền cho anh vì bà X không liên quan gì đến giao dịch giữa anh và ông Th.

Về chi phí đo đạc, định giá anh tự nguyện chịu.

Bị đơn Ông Lê Hoàng Th không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Bà Nguyễn Hồng X trình bày: việc ông Th và anh T thỏa thuận cụ thể việc chuyển nhượng đất thì bà không biết rõ. Tuy nhiên, vào ngày 20-8-2018, bà có chứng kiến việc ông Th trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất cho anh T. Ông Th và anh T cùng ký tên vào hợp đồng, ông Th cũng tự viết tên và ký tên của bà trong hợp đồng, do việc chuyển nhượng là tài sản riêng của ông Th nên bà tùy ông Th quyết định. Sau khi hai bên ký tên xong thì ông Th trực tiếp nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng do anh T giao. Ngày 16-01-2020 ông Th đã được

cấp giấy đất và ông Th chuyển nhượng cho người khác bà không biết. Nay bà không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của anh T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 105, điểm b khoản 2 Điều 108, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2, 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Minh T đối với Ông Lê Hoàng Th.

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Minh T đối với Bà Nguyễn Hồng X và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-8-2018.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-8-2018 giữa Anh Nguyễn Minh T và Ông Lê Hoàng Th.

1.3. Ông Lê Hoàng Th có nghĩa vụ trả cho Anh Nguyễn Minh T số tiền cọc 300.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng; tổng cộng 600.000.000 (*Sáu trăm triệu*) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14-01-2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-8-2018 giữa Anh Nguyễn Minh T và Ông Lê Hoàng Th vô hiệu; tuyên ông Th trả lại cho anh T số tiền 300.000.000 đồng.

Tại cấp phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Anh Nguyễn Minh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, bà X có đơn xin vắng mặt; ông Th được tổng đạt văn bản tố tụng nhiều lần nhưng không tham gia. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo “Giấy tay bán đất” ngày 20-8-2018 giữa anh T và ông Th thỏa thuận sau khi ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th sẽ chuyển nhượng cho anh T phần đất thuộc “*lô hậu đường bê tông 50 m ngang hậu 32 m*” với giá 800.000.000 đồng; ông Th nhận tiền cọc 300.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào sang tên cho anh T sẽ nhận đủ. Như vậy, văn bản thỏa thuận việc chuyển nhượng đất giữa anh T và ông Th ngày 20-8-2018 có tiêu đề là “Giấy tay bán đất” nhưng bản chất nội dung thể hiện việc đặt cọc cho việc chuyển nhượng đất sau này, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được ký kết.

[3] Theo lời trình bày của anh T và bà X (vợ ông Th) thì tại thời điểm đặt cọc, cả bà X và anh T đều biết ông Th đang làm thủ tục nhận quyền sử dụng đất theo thừa kế của cha mẹ ông Th; điều này cũng thể hiện bằng các tài liệu xin chuyển quyền của ông Th được Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án và thực tế sau đó ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16-01-2020.

Như vậy, thỏa thuận đặt cọc ngày 20-8-2018 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và anh T là không trái pháp luật, không bị vô hiệu.

Hai bên xác định thời điểm chuyển nhượng đất là sau khi ông Th được cấp giấy đất. Do ông Th không thực hiện đúng cam kết với anh T, mà sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th lại chuyển nhượng cho người khác và cũng không trả lại tiền cọc cho anh T nên anh T yêu cầu ông Th hoàn trả số tiền cọc và phạt cọc là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và chấp nhận yêu cầu của anh T là có căn cứ, nhưng lại tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị bản án sơ thẩm vì cho rằng giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất vô hiệu tại thời điểm ký kết và viện dẫn các Nghị định về giao dịch bảo đảm để cho rằng quyền sử dụng đất không phải là tài sản trong tương lai cũng không chính xác; bởi lẽ trong trường hợp này các bên thỏa thuận đặt cọc

để bảo đảm việc giao kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng khi được ký kết trong tương lai. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, có điều chỉnh về cách tuyên án.

[5] Những nội dung khác của bản án không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 5, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, điểm b khoản 2 Điều 108, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2, 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/ 2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Minh T đối với Bà Nguyễn Hồng X.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Minh T đối với Ông Lê Hoàng Th về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Ông Lê Hoàng Th có nghĩa vụ trả cho Anh Nguyễn Minh T số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

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

3. Về chi phí đo đạc, định giá:

Ghi nhận Anh Nguyễn Minh T tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá là 15.010.000 (Mười lăm triệu không trăm mười nghìn) đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hoàng Th phải chịu 15.300.000 (Mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng.

Anh Nguyễn Minh T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh C hoàn trả cho Anh Nguyễn Minh T số tiền 14.300.000 (Mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004487 ngày 12-5-2020, số 0004996 ngày 15-9-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

6. 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.DMC;
- Chi cục THA H.DMC;
- Lưu tập án, lưu hồ sơ;
- Các đương sự.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thịnh