

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 83/2020/DS-PT
Ngày: 28-5-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**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 Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ.

Ông Phạm Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 28 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Phạm Văn C, sinh năm 1975; nơi cư trú: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1984; nơi cư trú: KP A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14-10-2019).

- *Bị đơn:* Chị Võ Thu L, sinh năm 1975; nơi cư trú: Ấp T, xã C, huyện D, tỉnh Tây N.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; nơi cư trú: Ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Anh Phạm Văn C là nguyên đơn.

Anh T, chị L có mặt tại phiên tòa.

Ông T Tòa án không triệu tập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03-10-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 13-9-2019, anh C và chị L tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung, anh C cam kết nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất có chiều ngang 45 m, chiều dài hết đất thuộc thửa số 546, 547, tờ bản đồ số 13 tại khu vực cầu K13, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, với giá 320.000.000 đồng/m ngang. Anh C giao cho chị L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, hạn đến ngày 29-9-2019 hai bên gặp nhau để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi tiến hành đặt cọc anh C không xem trực tiếp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ nhìn thấy mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua hình ảnh chị L gửi cho anh C bằng tin nhắn mạng xã hội Zalo. Do ngày 29-9-2019 là ngày chủ nhật nên anh C đã liên lạc bằng điện thoại và tin nhắn Zalo với chị L hẹn lại vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 30-9-2019 hai bên đến phòng Công chứng số 1 tại thành phố Tây Ninh làm hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 30-9-2019, anh C đến phòng Công chứng số 1 nhưng chị L không đến mà chị L điện thoại yêu cầu anh C đến ngân hàng Vietinbank chi nhánh Dương Minh Châu để trả tiền lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ra làm thủ tục chuyển nhượng nhưng anh C không đồng ý. Ngày 03-10-2019, anh C điện thoại hẹn gặp chị L để giải quyết về hợp đồng đặt cọc nhưng chị L không đến.

Nay anh C khởi kiện yêu cầu chị L trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi giá trị đặt cọc là 400.000.000 đồng như thỏa thuận. Tổng cộng anh C yêu cầu chị L trả số tiền 600.000.000 đồng.

Bị đơn chị Võ Thu L trình bày:

Anh C điện thoại nhờ chị giao dịch mua dùm cho bạn của anh C phần đất với vị trí, diện tích, giá bán như anh C trình bày. Ngày 13-9-2019, chị và anh C lập hợp đồng đặt cọc với nội dung anh C cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên. Trong tổng diện tích đất nêu trên thì chị có 15 m ngang còn lại 30 m ngang là của anh Nguyễn Văn T. Nhưng vì anh C cho rằng không quen biết anh Tuấn nên nhờ chị đại diện giao dịch dùm cho anh C. Anh C đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, hạn đến ngày 29-9-2019, sẽ giao tiếp số tiền 3.200.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán hết phần còn lại. Ngày 29-9-2019, là ngày chủ nhật, chị điện thoại cho anh C nhưng không liên lạc được, chị nhắn tin qua Zalo nhưng không trả lời. Đến ngày 30-9-2019, anh C điện thoại cho chị yêu cầu đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, chị nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng nên yêu cầu anh C đến Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Huyện Dương Minh Châu giao tiền để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì anh C đồng ý; chị đợi ở ngân hàng đến hết ngày 30-9-2019 nhưng anh C không đến, chị điện

thoại nhưng không liên lạc được; đến tối cùng ngày chị nhắn tin hỏi anh C muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng đất hay không nhưng anh C không trả lời và sau đó hoàn toàn không liên lạc với chị cho đến ngày 03-10-2019 thì làm đơn khởi kiện.

Chị xác định không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc theo yêu cầu khởi kiện của anh C. Đất vẫn còn, anh C muốn mua thì tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nếu anh C không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất số tiền đặt cọc. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng đang thế chấp ở ngân hàng ông Có biết rõ và đồng ý giao dịch.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Tuấn trình bày: Ông không biết anh C nhưng có quen biết chị L do trước đây ông có bán cho chị L 15 m đất. Vào khoảng tháng 9-2019, chị L có gặp ông và nói có bạn muốn mua đất của ông chiều ngang 45 m, chiều dài 40 m với giá 280.000.000 đồng/m ngang, đất tại khu vực cầu K13 Huyện Dương Minh Châu. Ông cho chị L chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô; chị L nói người mua đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý vì tiền cọc quá ít, ông muốn đặt cọc khoảng 1 tỷ đồng. Diện tích đất trên hiện vẫn còn, ông chưa bán cho ai, ai có nhu cầu mua và được giá ông sẽ bán. Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh Có và chị L ông không biết và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 328, 427 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26, 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn C đối với chị Võ Thu L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02 tháng 12 năm 2019, Anh Phạm Văn C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày: Anh rút một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu chị L trả lại cho anh C số tiền cọc 200.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Chị L trình bày: Anh C thay đổi yêu cầu kháng cáo nhưng chị cũn không đồng ý với yêu cầu của anh C, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu chị L trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng. Xét thấy việc rút kháng cáo của anh C đúng với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của anh C thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc giữa chị L và anh C lập ngày 13-9-2019, mục đích đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất có chiều ngang 45 m, chiều dài hết đất, thuộc thửa số 546, 547 tờ bản đồ số 13 tại khu vực cầu K13, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

[2.2] Hai bên đều thừa nhận có thỏa thuận bằng lời nói về địa điểm ký kết hợp đồng là tại Phòng Công chứng. Anh C cho rằng hợp đồng không ký kết được do chị L không đến phòng công chứng để làm hợp đồng; chị L thừa nhận khi anh C yêu cầu chị đến phòng công chứng thì chị nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng, yêu cầu anh C đến ngân hàng trả tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 70). Xét thấy, tại thời điểm anh C, chị L thỏa thuận ký kết hợp đồng (ngày 30-9-2019) chị L không đến Phòng công chứng, sau đó mới thông báo cho anh C biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và yêu cầu anh C đến ngân hàng trả tiền. Do đó, chị L là người vi phạm hợp đồng với anh C.

[2.3] Tuy nhiên, xét hợp đồng đặt cọc giữa chị L và anh C thì thấy rằng, trong diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, chỉ có 15 m đất chiều ngang là của chị L, còn lại 30 m là của Ông T. Chị L xác định không được Ông T ủy quyền giao dịch đặt cọc cũng như việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông T cũng xác định chưa đồng ý nhận tiền cọc chuyển nhượng đất. Thực tế, vào ngày 30-9-2019, hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng và giao tiền cũng chỉ có hai bên anh C và chị L, Ông T không có mặt và không biết gì về giao dịch này. Anh C, chị L biết rõ đất chuyển nhượng không hoàn toàn của chị L nhưng vẫn tiến hành giao dịch nên hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp

luật quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự. Quá trình thu thập chứng cứ thể hiện anh C đã nhận được đầy đủ thông tin về chủ sở hữu phần đất qua tin nhắn Zalo mà chị L cung cấp, anh C cho rằng không biết đất của Ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Do hai bên cùng có lỗi như nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chị L hoàn trả cho anh C số tiền 200.000.00 đồng, không bên nào phải bồi thường thiệt hại là đúng với qui định tại Điều 122, 131 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật là chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện, khách quan các tình tiết của vụ án .

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ; có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh C.

[4] Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau: Anh C phải chịu án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc 400.000.000 đồng không được chấp nhận. Chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 26, 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,
- Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Anh Phạm Văn C,
- Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ Điều 122, 123, 131, 137 của Bộ luật Dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn C đối với chị Võ Thu L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 13-9-2019 giữa Anh Phạm Văn C và chị Võ Thu L vô hiệu.

Buộc chị Võ Thu L trả cho Anh Phạm Văn C số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của Anh Phạm Văn C đối với số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phạm Văn C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp 14.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003783 ngày 08-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, anh C phải nộp thêm số tiền 6.300.000 (sáu triệu, ba trăm nghìn) đồng.

Chị Võ Thu L phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Phạm Văn C không phải chịu , được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp theo Biên lai thu số: 0003921, ngày 03-12-2019 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Võ Thị Hồng Mai

