

Bản án số: 554/2024/DS-PT

Ngày: 21-11-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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: Ông Hồ Văn Cường

Ông Phạm Văn Diệp

- 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 Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 370/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2024/DS-ST, ngày 11 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 587/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Phan Thị K, sinh năm: 1974; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1959; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N là anh Trần Xuân H, sinh năm: 1994; địa chỉ: thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Số A, đường G, ấp Đ, xã T, huyện C, TP . và ông Phan Quang T, sinh năm: 1978; địa chỉ: 1 T, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Lê Kim L, sinh năm: 1964; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Đức N1 là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Phan Thị K trình bày: Ngày 16/3/2022 bà và ông N1 thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và đặt cọc. Theo đó, ông N1 đồng ý chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích ngang 10m dài hết đất, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm (không có đất lúa), giá 900.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng, cùng ngày bà đặt cọc trước 450.000.000 đồng, hẹn khi trích lục thửa đất xong sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày ra công chứng thì bên ông N1 giao trích lục thửa đất cho bà thì bà phát hiện loại đất ông N1 bán cho bà là đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất lúa nên bà không đồng ý mua; bà có yêu cầu ông N1 đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển mục loại đất lại nhưng ông N1 không đồng ý, nên kéo dài đến thời điểm này.

Nay bà K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N1 trả lại tiền cọc 450.000.000 đồng và yêu cầu trả lãi theo mức lãi xuất do ngân hàng N2 quy định từ ngày 16/3/2022 đến khi giải quyết xong vụ án.

Bị đơn - Nguyễn Đức N1 trình bày: thừa nhận ngày 16/3/2022 ông có đồng ý chuyển nhượng cho bà K diện tích đất ngang 10m, dài 26,3m, không ghi cụ thể loại đất gì, giá là 900.000.000 đồng, cọc trước 450.000.000 đồng; còn lại 450.000.000 đồng khi nào ra công chứng bà K phải thanh toán đủ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N1 đã có giấy tờ hợp lệ diện tích đất chuyển nhượng, ông N1 báo cho bà K biết, bà K có xuống chụp hình giấy đất và chụp hình cả diện tích đất, đồng thời bà K xin gia hạn thêm 20 ngày mới ra công chứng, ông N1 đồng ý. Trong thời gian này bà K nhiều lần dẫn người đến xem đất và gọi điện nói với ông N1 bớt cho 50.000.000 đồng, nhưng ông N1 đồng ý bớt 10.000.000 đồng, bà K không đồng ý, ông N1 nhiều lần liên hệ với bà K ra công chứng nhưng bà K không phản hồi lại, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thúy H1.

Ông N1 không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà K.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 86/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 275, 328 và 351 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K đối với ông Nguyễn Văn N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 giữa bà Phan Thị K và ông Nguyễn Văn N vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả cho Phan Thị K số tiền 450.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Phan Thị K đối với ông Nguyễn Văn N về yêu cầu trả lãi.

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

Ngày 19/7/2024, ông N kháng cáo không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của 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 chấp hành đúng nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông N được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bằng văn bản; theo đó, ông N nhận tiền cọc 450.000.000 đồng do bà K giao để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích ngang 10 m, dài hết đất; tọa lạc ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh do ông N đứng tên với giá 900.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng; nếu bà K không nhận chuyển nhượng đúng hạn thì mất cọc, nếu ông N không thực hiện việc chuyển nhượng thì hoàn trả tiền cọc và bị phạt cọc.

[2] Sau đó không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất được là do hai bên không thống nhất được loại đất chuyển nhượng. Theo bà K, khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và đặt cọc, ông N đưa bản trích lục thửa đất thể hiện đất chuyển nhượng là loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, không có đất lúa. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc và gần đến ngày ký hợp đồng, ông N gửi cho bà bản trích lục thửa đất lại có cả đất lúa, bà có yêu cầu ông N trích lục lại thửa đất bà nhận chuyển nhượng như thỏa thuận ban đầu là đất ở và đất trồng cây lâu năm hoặc giảm 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng để bà tự chuyển mục đích, nhưng ông N không đồng ý. Còn theo ông N, khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận có 100 m² đất ở, diện tích còn lại loại đất gì không thỏa thuận, do bà K không đến để thực hiện việc ký và công chứng hợp đồng nên bà K vi phạm cam kết.

[3] Xét thấy, giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 16/3/2022 không ghi rõ loại đất mà hai bên chuyển nhượng. Tuy nhiên, bản trích lục thửa đất mà gia đình ông N đang sử dụng cung cấp cho bà K và giấy CNQSDĐ do ông N, bà L được cấp ngày 08/6/2016 thể hiện chỉ có đất ở và đất trồng cây lâu năm, không có đất trồng lúa. Bản trích lục thửa đất cần chuyển nhượng cho bà K sau đó lại có đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất lúa. Như vậy, bản trích lục thửa đất sau không đúng như giấy đất mà hai bên thỏa thuận ban đầu, nên bà K có quyền từ chối ký kết hợp đồng

chuyển nhượng là có căn cứ. Việc thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc không rõ ràng loại đất nào, nhưng bản trích lục thửa đất ban đầu khi hai bên cùng xem chỉ có đất ở và đất trồng cây lâu năm. Đây là lỗi của cả hai bên khi thiết lập hợp đồng đặt cọc, nay hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do không thống nhất được thỏa thuận loại đất. Do hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông N trả lại tiền cọc cho bà K là có căn cứ; kháng cáo của ông N không có căn cứ chấp nhận. Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự: do ông N là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí, nên xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông N. Cấp sơ thẩm buộc ông N chịu án phí là chưa chính xác, cấp phúc thẩm sửa án về nội dung này.

[5] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K đối với ông Nguyễn Văn N.

Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả cho Phan Thị K số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: miễn án phí cho ông Nguyễn Văn N.

Bà K không phải chịu án phí dân sự. Hoàn trả cho bà K tiền tạm ứng án phí khởi kiện bà K đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0025900 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

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 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.

4. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS H. G
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Đỗ Văn Thịnh