

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 06/2024/DS-PT
Ngày 22 - 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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tuấn Minh, bà Tông Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thành Công, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 21/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Y bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2024/DS-PT ngày 04/11/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Mỹ H1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Bản T, xã K, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Bích M, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố Y, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đinh Thị G, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 3, phường CS, thành phố Y, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đình Th (có mặt) và ông Trần Văn TT (có đơn xin xét xử vắng mặt) – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH OO. Địa chỉ: P1613 phường P, quận DD, thành phố X.

- Người kháng cáo: Bà Vũ Mỹ H1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà cho con trai nên khoảng tháng 7 năm 2022, bà H1

được một người bạn giới thiệu mua nhà của bà Đinh Thị G tại số nhà 06, tổ 8, phường N, thành phố Y, tỉnh Sơn La với giá 650.000.000đ. Quá trình trao đổi, bà H1 có nói với bà G là hiện tại mới có 100.000.000đ, bà H1 sẽ đặt cọc số tiền 100.000.000đ cho bà G để trong vòng 45 ngày, bà G làm thủ tục xóa thế chấp, rút giấy tờ nhà từ ngân hàng về và làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng đầy đủ thì bà H1 sẽ trả nốt số tiền còn lại cho bà G và cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Hai bên đã cùng nhau lập giấy mua bán nhà đất ngày 14/7/2022, có đầy đủ chữ ký của bà H1 và bà G, nhưng không có người làm chứng và cũng chưa có công chứng, chứng thực Giấy chuyển nhượng có nội dung như sau: Bà H1 đặt cọc cho bà G số tiền 100.000.000đ, hẹn trong vòng 45 ngày thì bà H1 giao đủ tiền để lấy bìa (đất).

Tuy nhiên, sau 45 ngày, bà G vẫn không rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng về, cũng không cùng bà H1 đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã thỏa thuận. Bà G yêu cầu bà H1 phải trả tiếp số tiền còn lại là 550.000.000đ thì mới tiến hành các thủ tục nói trên. Sau một thời gian tìm hiểu, bà H1 biết được về thông tin thửa đất bà G bán cho bà H1 không đúng như mô tả, cụ thể là: Phần sân nhà của bà G không phải là phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà G đã nói mà là lối đi chung, cây cột điện ở trước cửa nhà bà G nói là sẽ hỗ trợ chuyển đi nhưng sau đó bà G yêu cầu bà H1 phải tự chuyển; đường ống nước bà G cho rằng nằm trong phần công trình xây dựng nhà của nhà bà G thì thực tế lại nằm trên phần đất của nhà hàng xóm. Vì những lý do trên cộng thêm việc bà H1 không biết cụ thể thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hình thể như thế nào nên không đồng ý trả nốt số tiền 550.000.000đ còn lại, bà H1 đã nhiều lần gọi điện và trực tiếp nói chuyện với bà G để thỏa thuận vấn đề trả lại số tiền 100.000.000đ nhưng bà G không trả lại tiền cho bà H1.

Do đó, bà H1 viết đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 06, tổ 8, phường N, thành phố Y, tỉnh Sơn La giữa bà H1 và bà G theo Giấy mua bán nhà đất đề ngày 14/7/2022 là vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, yêu cầu bà G hoàn trả cho bà H1 số tiền 100.000.000đ mà bà H1 đã chuyển khoản cho bà G cùng lãi phát sinh tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Trường hợp bà G chấp nhận bán lại căn nhà với giá thị trường (thấp hơn 650.000.000đ) thì bà H1 vẫn thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với bà G để mua nhà đất trên.

** Theo bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn Bà Đinh Thị G trình bày:*

Bà Đinh Thị G nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký kết 01 Giấy chuyển nhượng nhà đất và bà H1 đã chuyển vào tài khoản của bà G 100.000.000đ, nhưng bà G cho rằng đây chỉ là hợp đồng đặt cọc, vì nội dung trong giấy nêu rõ về số tiền đặt cọc và thỏa thuận trong vòng 45 ngày thì bà H1 có nghĩa vụ phải giao đủ số tiền 550.000.000đ thì hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao bìa đầy đủ, bà H1 là người thảo văn bản chứ không phải bà G. Tuy nhiên, sau 45 ngày, bà H1 không thực hiện việc trả tiền cho bà G, đến cuối năm

2022, hai bên có gặp nhau 01 lần và thỏa thuận trong vòng 3 ngày tiếp theo (kể từ ngày làm việc) bà H1 phải trả cho bà G số tiền 300.000.000đ thì bà G sẽ cùng bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất, còn lại 250.000.000đ, bà G cho bà H1 nợ đến Tết âm lịch năm 2023. Tuy nhiên, 03 ngày sau khi thỏa thuận, bà H1 không thực hiện việc trả cho bà G số tiền 300.000.000đ như đã cam kết và từ đó đến nay, hai bên không thỏa thuận được thêm gì nữa. Nay bà H1 có đơn khởi kiện bà về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà H1 là vô hiệu, bà G cho rằng hai bên chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc, nay bà H1 không thực hiện tiếp hợp đồng, tức là bà H1 đã bỏ cọc và phải chịu hậu quả của việc bỏ cọc, do đó, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Y quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 351 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Vũ Mỹ H1 đối với bà Đinh Thị G về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Về án phí: Buộc Bà Vũ Mỹ H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000đ (năm triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001496 đã nộp ngày 08/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Y, tỉnh Sơn La, còn phải nộp tiếp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ngoài ra Tòa sơ thẩm còn tuyên về giải quyết về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2024. Nguyên đơn Bà Vũ Mỹ H1 có đơn kháng cáo không chấp nhận toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Bích M: Việc giải quyết vụ án của Tòa thành phố Y không đảm bảo quy định của pháp luật. Giấy mua bán nhà đất là một giao dịch mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không tuân thủ đúng về mặt hình thức và nội dung do không công chứng, chứng thực vì vậy hợp đồng này vô hiệu. Nguyên đơn nhất trí với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của mình.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Phía nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu gì mới, chúng tôi vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở phiên tòa sơ thẩm. Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Về tố tụng, Thẩm

phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của Bà Vũ Mỹ H1 được thực hiện trong thời gian theo luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi của bản án sơ thẩm nên hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Bà Vũ Mỹ H1:

[2.1] Về giấy mua bán nhà đất được lập vào ngày 14/07/2022 có nội dung “Tôi có mua mảnh đất có cả nhà cấp 4 tại SN 06, tổ 8 phường N TP Sla của chị Đinh Thị G là cán bộ công an Tỉnh Sơn la với giá Tiền là 650 triệu chẵn SCMND Đinh Thị G là 051099999 do C.An Sơn La cấp ngày 09/09/2015 (Đinh Thị G SN 06/03/1977) hôm nay tôi đặt cọc cho chị ngọc 100 triệu hẹn trong vòng 45 ngày tôi giao đủ tiền để lấy bì”.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại phúc thẩm nguyên đơn là bà H1 và bị đơn là bà G không giao nộp thêm được bất kỳ tài liệu nào khác liên quan đến vụ án, giữa hai bên chỉ có 01 Giấy mua bán nhà đất được lập vào ngày 14/07/2022 có nội dung bà H1 đặt cọc 100 triệu cho bà G hẹn trong vòng 45 ngày sẽ giao đủ tiền để lấy bì. Căn cứ vào lời khai của các bên thì các bên đều thừa nhận rằng các bên chỉ có duy nhất 01 giao dịch là giao dịch: Bà H1 có đặt cọc 100 triệu cho bà G để đảm bảo thực hiện giao dịch theo Giấy mua bán nhà đất đã lập vào ngày 14/07/2022. Như vậy thì quan hệ pháp luật đang tranh chấp ở đây là: Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Và việc hai bên thừa nhận đã giao kết hợp đồng như trên, không có tranh chấp gì về số tiền hay thời gian ký kết hợp đồng là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Thời điểm các bên xác lập hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; các bên xác lập hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích của hợp đồng là để các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và tài sản trên đất, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Do vậy hợp đồng đặt cọc nêu trên đã phát sinh hiệu lực pháp luật nên buộc các bên phải thực hiện theo đúng quy định tại Điều 117, 119, 328, 351 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.2] Về lỗi vi phạm: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1 cho rằng bản thân đã đi xem xét lại về thửa đất và căn nhà tại số nhà 06, tổ 8, phường N, thành phố Y, tỉnh Sơn La nhưng không đúng như trong mô tả của bà G và đây là lý do bà H1 không tiếp tục thực hiện giao dịch theo Giấy mua bán nhà đất với bà G cụ thể là: Sau 45 ngày, bà H1 chưa trả nốt cho bà G số tiền 550.000.000 đ còn lại như đã cam kết. Bà H1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc này. Do vậy bà H1 là

người từ chối giao kết hợp đồng với bà G. Căn cứ theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 thì “Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”; căn cứ theo khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền”. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà H1) là có căn cứ.

[2.3] Về phạt cọc và lãi phát sinh: Do các bên đương sự không yêu cầu về phạt cọc nên không xem xét giải quyết trong vụ án. Về lãi phát sinh, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên số tiền lãi phát sinh của số tiền đặt cọc không được Tòa án xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Vũ Mỹ H1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Y.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Mỹ H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002130 ngày 09/10/2024 Của chi cục thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (22/11/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân thành phố Y;
- Chi cục THADS thành phố Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lại Thị Hiếu