

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 94/2024/DS-PT
Ngày: 03 - 12 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thúy Hằng, bà Phạm Thị Mai Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 11 và 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Anh Nguyễn Thế T, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh H; có mặt.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị M. Có mặt

Bản án không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Nguyễn Thị M trình bày: Bà Nguyễn Thị M có quyền sử dụng diện tích 475m² đất (trong đó 200m² đất ở, 196m² đất vườn và 79m² đất ao) tại thửa 109 và 110, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Hải

Dương; được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 25/12/2001. Bà M sống một mình, không có chồng, con.

Năm 2022, bà M và chị Nguyễn Thị H thỏa thuận chuyển nhượng 350,5m² đất trong tổng diện tích đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 1.450.000.000đồng. Chị H đã đặt cọc cho bà M số tiền 50.000.000đồng, bà M giao cho chị H bản chính GCNQSDĐ và thỏa thuận chị H làm thủ tục tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 19/4/2022, chị H và bà M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, bà H đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000đồng. Ngày 11/6/2022, hai bên tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc, chị H tiếp tục đưa cho bà M số tiền 200.000.000đồng. Tổng số tiền đặt cọc bà M đã nhận của chị H là 350.000.000đồng.

Ngày 08/10/2022, chị H thuê người xuống đo đạc đất, giữa bà M và chị H có ký tờ thỏa thuận có nội dung trong thời gian 01 tháng mà chị H chưa làm xong giấy GCNQSDĐ thì chị H vẫn phải thanh toán số tiền còn lại cho bà M và bà M có trách nhiệm hỗ trợ chị H thực hiện thủ tục giấy tờ cho đến khi hoàn thành xong. Tuy nhiên, đến nay chị H vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng và cũng không trả số tiền còn lại cho bà M như đã thỏa thuận nên bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị H tiếp tục trả cho bà số tiền 1.100.000.000đồng. Trường hợp chị H không đồng ý trả tiền thì bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà và chị H, chị H phải mất số tiền đã đặt cọc là 350.000.000đồng cho bà M và phải trả lại GCNQSDĐ cho bà M (đất và tài sản trên đất bà M đang quản lý, sử dụng). Bà M không thừa nhận chữ ký tên, chữ viết họ và tên của bà M trong hợp đồng thỏa thuận ngày 05/11/2022.

2. Bị đơn Nguyễn Thị H trình bày thống nhất nội dung thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022, ngày 11/6/2022 và chị H đã giao cho bà M tổng số tiền là 350.000.000đồng. Ngày 31/8/2022, chị H có liên hệ với Phòng tài nguyên và môi trường huyện T để làm thủ tục đo đạc, tách thửa đất vì đất của bà M là cấp cho hộ nên phải là thủ tục tách thửa đất xong, mới ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi đo đạc, chị H và bà M có ký hợp đồng thỏa thuận ngày 10/8/2022 có nội dung như bà M trình bày. Tuy nhiên, thủ tục chuyển nhượng vào thời điểm này gặp khó khăn, ngày 05/11/2022, chị H gặp và đề nghị với bà M khi nào làm xong giấy tờ, chị H sẽ giao số tiền còn lại cho bà M, được bà M đồng ý và có ký tên vào hợp đồng thỏa thuận. Đến nay vẫn chưa làm thủ tục xong nên chị H không đồng ý trả số tiền 1.100.000.000đồng cho bà M. Trường hợp bà M không đồng ý thực hiện thỏa thuận ngày 05/11/2022 thì chị H cũng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022, ngày 11/6/2022 và các văn bản có liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất với và M; chị H tự nguyện chịu thiệt hại cho bà M số tiền 200.000.000đồng, bà M phải hoàn trả cho chị H 150.000.000đồng. Chị H đồng ý trả lại cho bà M bản chính GCNQSDĐ.

Tại Kết luận giám định số 853/KL- KTHS ngày 03/4/2024, Phòng K Công an thành phố H kết luận đối với chữ ký tên và chữ viết họ và tên “mướt – Nguyễn thị mướt” trong hợp đồng thỏa thuận ngày 05/11/2022 do bà H cung cấp có nội dung: chữ ký, chữ viết mang tên “Mướt - Nguyễn Thị M” tại phía dưới chữ “Tứ

Kỳ 5/11/2022” trên mẫu cần giám định A so với chữ ký, chữ viết của người mang tên Nguyễn Thị M trên các mẫu so sánh ký hiện từ M1 đến M6 là do cùng một người viết ra.

3. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26/7/2024, Tòa án nhân dân huyện tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 19/4/2022, ngày 11/6/2022, hợp đồng thỏa thuận ngày 08/10/2022 và hợp đồng thỏa thuận ngày 05/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị H.

Xác nhận số tiền đặt cọc bà M đã nhận của của bà H là 350.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện chịu thiệt hại của bà H đối với bà M số tiền là 200.000.000đồng. Bà M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng.

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

Ngày 31/7/2024, nguyên đơn Nguyễn Thị M kháng cáo không chấp nhận trả cho bà H 150.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và xác định việc 02 bên ký các hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Bà M vẫn mong muốn bán đất và nếu bà H trả đủ số tiền đã thỏa thuận là 1.450.000.000đồng thì bà M vẫn giao đất cho chị H. Việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do chị H nên chị H phải mất cọc cho bà và phải trả lại bà G.

Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị H có xác lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các văn bản lập ngày 19/4/2022, ngày 11/6/2022, hợp đồng thỏa thuận ngày 08/10/2022 và hợp đồng thỏa thuận ngày 05/11/2022. Theo đó, chị H đặt cọc cho bà M tổng số tiền 350.000.000đồng để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 350,5m² đất thuộc quyền sử dụng của bà M tại thửa 109 và 110,

tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương; giá chuyển nhượng là 1.450.000.000đồng. Bà M có trách nhiệm giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung, hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp theo Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Bà M đã nhận tiền đặt cọc, đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Đến tại phiên tòa phúc thẩm, bà M vẫn xác định đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho chị H, đồng ý bàn giao đất theo thỏa thuận. Về phía chị H, kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thể hiện cho đến thời điểm hiện tại, chị H không thực hiện bất kỳ thủ tục nào để nhận chuyển quyền sử dụng đất của bà M; thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giữa bà M và chị H không bị vướng mắc bởi quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, chị H và bà M đều khẳng định sau ngày 05/11/2022, bà M nhiều lần yêu cầu chị H thực hiện việc giao kết hợp đồng và trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Theo cung cấp của ông Nguyễn Thương T1 (là em trai của bà M), do bà M không có chồng, không có con nên ông T1 đứng ra thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho bà M, thời điểm 2022 khi có tin đồn Nhà nước làm đường qua khu vực đất nhà bà M nên phía chị H quyết tâm mua đất của bà M, thể hiện bằng việc đặt cọc nhiều lần, số tiền lớn và thỏa thuận nếu bà M không chuyển nhượng đất thì bị phạt cọc gấp 03 lần số tiền nhận cọc. Khi xác định không có việc làm đường qua đất nhà bà M, giá đất không tăng, chị H có gặp ông T1 nhờ ông T1 tác động với bà M để xin lại tiền cọc nhưng ông T1 không đồng ý. Như vậy, lời trình bày của chị H về việc thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giữa bà M và chị H có vướng mắc là không có cơ sở chấp nhận; mặc dù ngày 05/11/2022 bà M và chị H có thỏa thuận khi nào chị H làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì mới phải trả bà M số tiền 1.100.000.000đồng để nhận chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đến khi bà M khởi kiện là 01 năm chị H không có bất kỳ hành động nào để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất là vi phạm nguyên tắc thiện chí trong giao dịch dân sự; việc bà M và chị H không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do lỗi của chị H.

Tại cấp sơ thẩm, bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nhưng lại yêu cầu chị H phải mất toàn bộ số tiền 350.000.000đồng đã đặt cọc. Như vậy, bản chất là bà M yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và phạt cọc đối với chị H. Cấp sơ thẩm nhận định việc bà M và chị H không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của cả hai bên. Từ đó hủy hợp đồng đặt cọc, chấp nhận sự tự nguyện của chị H về việc chịu thiệt hại 200.000.000đồng, buộc bà M trả cho chị H 150.000.000đồng là không phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự, xâm phạm quyền lợi của bà M. Kháng cáo của bà M là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên. Do sửa nội dung quyết định của bản án sơ thẩm nên cần sửa phần án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà M kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định chế độ án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương như sau:

2. Căn cứ Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M:

Công nhận hợp đồng đặt cọc đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị H được xác lập theo các văn bản ký giữa hai bên ngày 19/4/2022, ngày 11/6/2022, ngày 08/10/2022 và ngày 05/11/2022 là hợp pháp. Xác nhận việc bà M và chị H không giao kết và không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất hoàn toàn do lỗi của chị H. Toàn bộ số tiền 350.000.000đồng chị H đã đặt cọc cho bà M thuộc quyền sở hữu của bà M.

Buộc chị H phải trả lại cho bà M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00399 QSDĐ/1451-QĐ-H-2001 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/12/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị M.

3. Về án phí:

3.1. Buộc chị H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét và đã có hiệu lực pháp luật 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục THADS huyện Tứ Kỳ;
- Lưu: HS, THS, VP.

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

Trần Hữu Hiệu