

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 07/2023/DS-PT

Ngày: 10/01/2023

V/v: “*Tranh chấp HĐ đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Liên

Các Thẩm phán: - Ông Bùi Thanh Quốc

- Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 184/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 269/2022/QĐPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 308/2022/QĐPT-DS ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 00, khu vực T, phường L, quận M, TP. Cần Thơ (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Trương Thị Đ**, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 00, khu vực 1, phường B, quận C, TP. Cần Thơ (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số 00, khu vực 1, phường B, quận C, TP. Cần Thơ (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bà **Lê Thị Ngọc H**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 00, ấp A, xã B, huyện U, tỉnh K (vắng mặt)

- Ông **Nguyễn Hoàng K**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 00, khu vực 1, phường B, quận C, TP. Cần Thơ (vắng mặt)

4. *Người làm chứng:*

- Ông **Võ Thành N**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 00, khu vực H, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Ông **Bùi Hoàng D**, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 00, khu vực 3, phường A, quận N, TP. Cần Thơ (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Trương Thị Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 11 năm 2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T trình bày:

Vào ngày 06/3/2019 nguyên đơn Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T có làm hợp đồng đặt cọc với bị đơn Bà Trương Thị Đ để nhận chuyển nhượng một phần đất với diện tích 176.4m², thửa số 1209, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường Nhật Tảo, khu vực 1, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn G và Bà Trương Thị Đ đứng tên, giá chuyển nhượng là 2.080.000.000 đồng, tiền cọc là 80.000.000 đồng có làm hợp đồng đặt cọc bà Đ ký tên, khi đặt cọc thì bà Đ cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố cho bà H nên không giữ giấy bản chính. Hẹn đến ngày 26/3/2019 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 26/3/2019 bà Đ không làm hợp đồng chuyển nhượng với lý do sổ đỏ chưa lấy về được và yêu cầu đặt thêm 100.000.000 đồng tiền cọc. Nguyên đơn có đặt cọc thêm 100.000.000 đồng có làm hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2019. Bà Đ hẹn khi nào chuộc lại giấy sẽ chuyển nhượng nhưng khi đã chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ không chuyển nhượng mà đi thế chấp cho Ngân hàng. Do bà Đ không thực hiện việc chuyển nhượng nên nguyên đơn yêu cầu bà Đ trả lại số tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2019 và 26/3/2019, yêu cầu phạt cọc là 180.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Đ phải trả là 360.000.000 đồng.

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng cho Bà Trương Thị Đ có ông Nguyễn Thanh Căn trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về hai hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2019 và ngày 26/3/2019, bị đơn có nhận tiền cọc của nguyên đơn là 180.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đồng ý trả số tiền cọc đã nhận là 180.000.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường phạt cọc vì hai hợp đồng này bị vô hiệu do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn G và Bà Trương Thị Đ đứng tên nhưng khi ký hợp đồng chỉ có bà Đ ký tên.

Qua lời khai của người làm chứng ông Bùi Hoàng D thì bà Đ khẳng định là hai lần đặt cọc với bà T thì ông G không có mặt và hoàn toàn không biết.

Người làm chứng Bùi Hoàng D khai: ông D là người môi giới đất, Bà Trương Thị Đ có nhu cầu bán đất nên ông D có gặp Bà Trương Thị Đ thương lượng giá, sau khi ông D và bà Đ thương lượng được giá thì có giới thiệu Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T mua đất của bà Đ khi đó bà Đ cho biết đất đang cầm cố cho người khác, chỉ đưa cho xem bản photo và người đứng tên là bà Đ và ông G. Bà T đồng ý mua đất với giá mua 2.080.000.000 đồng. Sau đó ông D với bà T có đến gặp bà Đ, có mặt của ông G để giảm số tiền nhưng không được nên thỏa thuận đặt cọc là 80.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong bà T giao cho ông D làm hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho bà Đ vào ngày 06/3/2019 với số tiền cọc là 80.000.000 đồng khi đó hợp đồng đặt cọc bên người đưa tiền cọc ông D là người ký tên. Khi đặt cọc có mặt bà Đ và các con của bà Đ, không có mặt ông G, bà Đ có ký tên, các con của bà Đ có ký tên là người làm chứng, thỏa thuận đến ngày 26/3/2019 sẽ công chứng. Đến ngày 26/3/2019, bà Đ không công chứng mà yêu cầu giao thêm tiền cọc là 100.000.000 đồng nên giữa bà T và bà Đ có làm hợp đồng đặt cọc giao 100.000.000 đồng, khi đó có bà Đ, các con của bà Đ và ông G, nhưng ký bên nhận cọc chỉ có bà Đ ký, các con của bà Đ có ký tên là người làm chứng, thỏa thuận đến ngày 02/4/2019 sẽ ra công chứng. Đến ngày 02/4/2019 bà Đ tiếp tục gia hạn đến ngày 02/5/2019. Đến ngày 02/5/2019 bà Đ vẫn không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên bà T mới khởi kiện bà Đ.

Người làm chứng Võ Thành N khai: ông N không biết việc đặt cọc giữa bà T và bà Đ, ông N chỉ biết bà T có mua đất của bà Đ, vì ông N muốn hùn với bà T mua diện tích đất mà bà T đã đặt cọc với bà Đ, ông N có cùng bà T đến gặp bà Đ để ông N hỏi mua lại thì bà Đ không muốn bán phần đất trước đây đã đặt cọc cho bà T, mà bán phần đất khác. Lúc đó bà Đ kêu giá cao nên không mua, thì có nghe bà Đ kêu bà T

đừng có thừa kiện bà Đ sẽ trả lại số tiền cọc 180.000.000 đồng và hỗ trợ 20.000.000 đồng nhưng không có nói khi nào trả.

Tại bản án số 49/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T đối với Bà Trương Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2019, ngày 26/3/2019 giữa bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T và Bà Trương Thị Đ vô hiệu.

Buộc Bà Trương Thị Đ có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T số tiền 180.000.000 đồng.

Buộc Bà Trương Thị Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T số tiền bồi thường thiệt hại là 108.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 20/5/2022 bị đơn Bà Trương Thị Đ kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: việc án sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả lại tiền cọc 180.000.000 đồng cho nguyên đơn, và cho rằng bị đơn có lỗi nhiều hơn nên phải chịu 60% tiền bồi thường đặt cọc, tổng cộng là 288.000.000 đồng là không hợp lý, vì bị đơn không có lỗi nên bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 2 lần là 180.000.000 đồng, và xin trả lãi suất trên số tiền này với mức lãi 10%/năm tính từ ngày 06/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử giữ y bản án sơ thẩm. Nguyên đơn không chấp nhận bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn số tiền cọc 180.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường là 70.000.000 đồng.

- Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, nay đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng (trong đó có số tiền cọc là 180.000.000 đồng, và trả thêm 70.000.000 đồng cho nguyên đơn)

Dại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Bị đơn bà Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 180.000.000 đồng, và xin trả lãi suất trên số tiền này với mức lãi 10%/năm tính từ ngày 06/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là không có cơ sở để xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ xin trả số tiền là 250.000.000 đồng cho bà T nhưng nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

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 thủ tục tố tụng và về quan hệ pháp luật:*

Nguyên đơn bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T khởi kiện yêu cầu Bà Trương Thị Đ phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc, nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và được Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:*

Bị đơn Bà Trương Thị Đ kháng cáo cho rằng, án sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả lại tiền cọc 180.00.000 đồng vì cho rằng bị đơn có lỗi nhiều hơn nên phải chịu 60% tiền bồi thường đặt cọc, tổng cộng là 288.000.000 đồng là không hợp lý, nên bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 180.000.000 đồng, và chỉ chấp

nhận trả cho nguyên đơn lãi suất trên số tiền này với mức lãi 10%/năm tính từ ngày 06/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với khoản tiền đặt cọc:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời thừa nhận của các bên đương sự cho thấy, trong các ngày 06/3/2019 và 26/3/2019 nguyên đơn bà T và bị đơn bà Đ đã có giao kết hợp đồng đặt cọc bằng văn bản để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần đất diện tích 176.4m², thửa số 1209, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường Nhật Tảo, khu vực 1, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02642 do ông Nguyễn Văn G và Bà Trương Thị Đ đứng tên, và nguyên đơn đã giao tiền cọc cho bị đơn 02 lần, gồm: ngày 06/3/2019 với số tiền 80.000.000 đồng và ngày 26/3/2019 với số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng tiền cọc mà bị đơn đã nhận là 180.000.000 đồng. Đồng thời, thỏa thuận thời hạn thực hiện việc ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 02/4/2019.

Xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2019 và ngày 26/3/2019 được hai bên ký kết là tự nguyện; xét về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02642 cấp ngày 26/3/2018 được nêu trên thì ngoài bà Đ còn có chồng là ông Nguyễn Văn G cùng đứng tên nên đây là tài sản chung của vợ chồng ông bà, nhưng khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông G không ký tên và không có văn bản nào thể hiện sự đồng ý của ông G, nên việc bà Đ tự ý định đoạt tài sản chung là trái với quy định của pháp luật.

Tại thời điểm đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đứng tên trên giấy là bà Lê Thị Ngọc H nhưng bà Đ vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn là hoàn toàn sai, nên hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2019 và ngày 26/3/2019 giữa bà Đ và bà T là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu buộc bà Đ có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền cọc là 180.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật dân sự.

[2.2] Xét việc bị đơn cho rằng trong giao dịch này bị đơn không có lỗi nên không đồng ý bồi thường 60% số tiền cọc như án sơ thẩm đã tuyên, mà chỉ đồng ý trả lãi trả cho nguyên đơn lãi suất trên số tiền 180.000.000 đồng với mức lãi 10%/năm tính từ ngày 06/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2019 các bên có thoả thuận nội dung *trong trường hợp bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bán hoặc không công chứng thì sẽ chịu phạt cọc*, nhưng do hợp đồng vô hiệu nên bà Đ không phải chịu phạt cọc. Tuy nhiên, cần xác định lỗi của các bên làm hợp đồng bị vô hiệu, và trong trường hợp này xác định số tiền cọc 180.000.000 đồng mà bà T đã giao cho bà Đ để tính trách nhiệm bồi thường thiệt hại của hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Xét lỗi của bên bà Đ: khi giao kết hợp đồng đặt cọc bà Đ có lỗi là đã tự định đoạt tài sản chung của vợ chồng; tại thời điểm giao dịch với bà T thì bà Đ và ông G không đứng tên quyền sử dụng đất mà người đứng tên trên giấy là bà Lê Thị Ngọc H nhưng bà Đ vẫn ký các hợp đồng đặt cọc; sau khi bà Đ và ông G đứng tên quyền sử dụng đất lại thì vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Xét về lỗi của bà T: khi giao kết hợp đồng bà T đã không tìm hiểu rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nên nguyên đơn cũng có lỗi một phần.

Như vậy, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng bà Đ là người có lỗi nhiều hơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà Đ là 60%, lỗi của bà T là 40% nên bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền thiệt hại là 108.000.000 đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền là 250.000.000 đồng (trong đó phần tiền cọc là 180.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng là để bù vào thiệt hại cho nguyên đơn) nhưng không được nguyên đơn đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Trương Thị Đ. Giữ y bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T đối với Bà Trương Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2019, ngày 26/3/2019 giữa bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T và Bà Trương Thị Đ vô hiệu.

Buộc Bà Trương Thị Đ có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T số tiền cọc là 180.000.000 đồng, và buộc Bà Trương Thị Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T số tiền bồi thường thiệt hại là 108.000.000 đồng. Tổng cộng bà Đ phải có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền là 288.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Bà Trương Thị Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm (do bị đơn là người cao tuổi)

Bà Nguyễn Huỳnh Thanh Thủy T phải chịu 3.600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số 006573, ngày 11/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T được nhận lại số tiền 5.400.000 đồng.

3. 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 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, 7a, 7b 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.

4. Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Q. C;
- VKSND TP. Cần Thơ ;
- Chi cục THA Q. C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Trương Thị Liên