

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 89/2023/DS-PT

Ngày: 14 - 8 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Phượng;

Bà Võ Thị Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Như Trung Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 7, ngày 09 và ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 71/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2023/QĐXX-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 84/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nông Thị Ngân, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Võ Minh Nhật, sinh năm: 1995; địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Trung Tâm chứng nhận ngày 11/11/2022). Có mặt.

- Bà Hà Huyền Ngân, sinh năm: 1996; Địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Lê Thị Kim Anh chứng nhận ngày 17/3/2023). Vắng mặt.

* *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Yến, sinh năm 1980; nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố Hạp Cường, thị trấn Tô Hạp, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa; nơi cư trú hiện nay: 24/116 Lương Định Của, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng Quang, sinh năm 1987; địa chỉ: 97B Nguyễn Trãi, phường Phước Tân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng Kim Ngân chứng nhận ngày 18/8/2022). Có mặt.

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

- Bà Trương Thị Hóa, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 8C/11 Phù Đồng Thiên Vương, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Hoan, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Thuận Phát, phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Ông Doãn Xuân Phương, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố Hạp Cường, thị trấn Tô Hạp, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

** Người làm chứng:* Bà Lại Ngọc Yên Nhi, sinh năm 2004; địa chỉ: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Yên là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nông Thị Ngân, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Minh Nhật và bà Hà Huyền Ngân trình bày:*

Tháng 10/2021, bà Nông Thị Ngân gặp bà Trương Thị Hóa và được biết bà Hóa là chủ sở hữu thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, tại tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa và đang có nhu cầu chuyển nhượng. Đồng thời, bà Hóa và bà Phạm Thị Yên (con gái của bà Hóa) đảm bảo rằng các bà có quyền tách đất từ 03 thửa đất liền kề là thửa đất số 327 và thửa đất số 179, gộp với thửa số 178, để hình thành thửa đất mới chuyển nhượng cho bà Ngân với diện tích rộng 05m x dài 29.7m. Do đó, bà Ngân đồng ý mua thửa đất số 178 cộng thêm phần diện tích cắt từ 03 thửa đất liền kề như đã nêu trên.

Ngày 26/10/2021, bà Ngân và bà Phạm Thị Yên ký hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích rộng 05m x dài 29,7m như đã bàn bạc. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 2.550.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Ngân đã trả đủ số tiền 600.000.000 đồng cho bên nhận cọc là bà Yên. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bà Yên cam kết “Nếu bên A (là bên chuyển nhượng) không bán thì phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc”. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc, bà Phạm Thị Yên không chịu hợp tác để ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng như đã cam kết. Do vậy, bà Ngân khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Tuyên bố chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngân và bà Phạm Thị Yên;

2. Buộc bà Yến phải trả lại cho bà Ngân số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và phải chịu khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Tổng cộng, bà Yến phải trả cho bà Ngân số tiền 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*).

Ngày 23/11/2022, bà Nông Thị Ngân có đơn xin thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà Ngân yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Thay đổi yêu cầu “*Tuyên bố chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến*” thành yêu cầu “*Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến vô hiệu, do vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015*”.

2. Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*); Yêu cầu còn lại là: Buộc bà Phạm Thị Yến phải trả lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Bà Nông Thị Ngân chỉ yêu cầu Tòa tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; Đồng thời, không yêu cầu bà Phạm Thị Yến phải bồi thường thiệt hại.

* *Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 26/10/2021, giữa bà Phạm Thị Yến và bà Nông Thị Ngân đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 lô đất tại Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa thừa đất số 178 (Người đứng tên bà Trương Thị Hóa, địa chỉ: Số 8C/11 Phố Đồng Thiên Vương, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng) với diện tích ngang 5m x dài 29,7m; Trong đó, có 98m² là đất thổ cư, còn lại 38m² là đất thuộc quy hoạch giao thông, với giá chuyển nhượng 2.550.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và thỏa thuận từ ngày nhận tiền cọc cho đến khi giao sổ thời gian là 02 tháng theo Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất (*gọi tắt “Hợp đồng đặt cọc”*). Nay, bị đơn bà Phạm Thị Yến xác nhận có nhận số tiền 470.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021, do bà Ngân chuyển khoản cùng ngày. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn bà Ngân và bị đơn bà Yến có giao dịch về việc dịch vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa và làm sổ đỏ nên ngày 17/11/2021 và 24/11/2021, bà Yến có 02 lần chuyển khoản trả lại cho bà Ngân với tổng số tiền 60.000.000 đồng. Như vậy, bà Yến chỉ thực nhận của bà Ngân số tiền 410.000.000 đồng.

Đồng thời, bị đơn đề nghị Tòa án căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 328 và Điều 408 Bộ luật Dân sự để tuyên hợp đồng đặt cọc “*Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ký ngày 26/10/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Yến và bên nhận chuyển nhượng bà Nông Thị Ngân*” vô hiệu, bởi các lý do sau:

Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được: Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì đối tượng chuyển nhượng là 01 lô đất có tổng diện tích 136m² (trong đó gồm 98m² đất thổ cư, còn lại 38m² đất thuộc quy hoạch giao thông). Trong khi thửa đất số 178, tờ bản đồ 42 tại Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang do bà Trương Thị Hóa đứng tên chỉ có diện tích

là 58,8m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 236940, số vào sổ cấp GCN: CS02622 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/4/2020). Rõ ràng hai bên đã thỏa thuận không chỉ tiết đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đúng thực tế sử dụng đất vì thửa đất số 178 chỉ có chiều sâu gần 7.5m chứ không phải sâu 29.7m như trong hợp đồng đặt cọc ghi nhận.

Mặt khác, hợp đồng đặt cọc ghi rằng: “Nếu số mét sau này có tăng biến động thì bên A là bà Phạm Thị Yến không đơn thư khiếu nại và tranh chấp, bà Trương Thị Hóa cũng không có quyền tranh chấp” là không rõ ràng gây ra sự hiểu lầm về số mét tăng biến động là tăng theo mét vuông (m²) hay tăng theo mét tới (m) và mức độ về tăng biến động ở giới hạn bao nhiêu thì được cho phép cũng không được ghi nhận cụ thể. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc chưa có thửa đất nào rõ ràng, mà phải hợp thửa gồm thửa đất số 178; 179; 327 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 236940 cấp ngày 28/4/2020 đứng tên bà Trương Thị Hóa, số CI 662131 cấp ngày 03/7/2017 đứng tên bà Phạm Thị Yến và số CX 360791 cấp ngày 21/8/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Hoan, sau đó mới tiến hành tách ra. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc hai bên lại không thỏa thuận rõ ràng trình tự, cách thức thực hiện cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên. Và đến nay, cả hai bên đều không thể thỏa thuận lại được nữa.

Nhận thấy, giữa hai bên đã có thỏa thuận không rõ ràng, cụ thể về diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc không đúng với giấy tờ đất và thực tế sử dụng đất. Nếu tiếp tục ký kết chuyển nhượng đất như nội dung ghi tại hợp đồng đặt cọc, thì hợp đồng chuyển nhượng này không thể thực hiện được vì đối tượng hợp đồng là không phù hợp. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự do thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 26/10/2021) bà Yến không đủ thẩm quyền ký kết, nhận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 178 chủ sử dụng đất bà Trương Thị Hóa và thửa đất số 327 chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hoan.

Từ những phân tích trên, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021 vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại. Trên thực tế số tiền bà Yến nhận đặt cọc từ bà Ngân chỉ có 410.000.000 đồng và cũng như phân tích ở trên do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên với sự thiện chí của mình bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền thực nhận theo quy định pháp luật. Bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn tổng số tiền 600.000.000 đồng. Ngoài ra, giữa bà Yến và bà Ngân không có bất kỳ thỏa thuận, hợp đồng môi giới, phí môi giới nào khi chuyển nhượng đất trên và nếu có thì cho đến thời điểm hiện tại, giao dịch chuyển nhượng đất chưa hoàn thành, hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết nên bà Ngân không được tiền phí môi giới. Mặt khác, hai bên cũng không thỏa thuận về việc tách thửa, hợp thửa từ 03 thửa đất nói trên cũng như trình tự, cách thức tiến hành và quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Mà bà Ngân tự ý thuê đơn vị đo đạc, tách nhập thửa đất theo ý chí cá nhân của mình mà không thỏa thuận đơn vị nào đo vẽ, không thông qua ý kiến của bà Yến và dùng các bản vẽ đo

là 58,8m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 236940, sổ vào sổ cấp GCN: CS02622 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/4/2020). Rõ ràng hai bên đã thỏa thuận không chi tiết đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đúng thực tế sử dụng đất vì thửa đất số 178 chỉ có chiều sâu gần 7.5m chứ không phải sâu 29.7m như trong hợp đồng đặt cọc ghi nhận.

Mặt khác, hợp đồng đặt cọc ghi rằng: “Nếu số mét sau này có tăng biến động thì bên A là bà Phạm Thị Yến không đơn thư khiếu nại và tranh chấp, bà Trương Thị Hóa cũng không có quyền tranh chấp” là không rõ ràng gây ra sự hiểu lầm về số mét tăng biến động là tăng theo mét vuông (m²) hay tăng theo mét tới (m) và mức độ về tăng biến động ở giới hạn bao nhiêu thì được cho phép cũng không được ghi nhận cụ thể. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc chưa có thửa đất nào rõ ràng, mà phải hợp thửa gồm thửa đất số 178; 179; 327 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 236940 cấp ngày 28/4/2020 đứng tên bà Trương Thị Hóa, số CI 662131 cấp ngày 03/7/2017 đứng tên bà Phạm Thị Yến và số CX 360791 cấp ngày 21/8/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Hoan, sau đó mới tiến hành tách ra. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc hai bên lại không thỏa thuận rõ ràng trình tự, cách thức thực hiện cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên. Và đến nay, cả hai bên đều không thể thỏa thuận lại được nữa.

Nhận thấy, giữa hai bên đã có thỏa thuận không rõ ràng, cụ thể về diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc không đúng với giấy tờ đất và thực tế sử dụng đất. Nếu tiếp tục ký kết chuyển nhượng đất như nội dung ghi tại hợp đồng đặt cọc, thì hợp đồng chuyển nhượng này không thể thực hiện được vì đối tượng hợp đồng là không phù hợp. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự do thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 26/10/2021) bà Yến không đủ thẩm quyền ký kết, nhận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 178 chủ sử dụng đất bà Trương Thị Hóa và thửa đất số 327 chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hoan.

Từ những phân tích trên, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021 vô hiệu; các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại. Trên thực tế số tiền bà Yến nhận đặt cọc từ bà Ngân chỉ có 410.000.000 đồng và cũng như phân tích ở trên do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên với sự thiện chí của mình bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền thực nhận theo quy định pháp luật. Bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn tổng số tiền 600.000.000 đồng. Ngoài ra, giữa bà Yến và bà Ngân không có bất kỳ thỏa thuận, hợp đồng môi giới, phí môi giới nào khi chuyển nhượng đất trên và nếu có thì cho đến thời điểm hiện tại, giao dịch chuyển nhượng đất chưa hoàn thành, hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết nên bà Ngân không được tiền phí môi giới. Mặt khác, hai bên cũng không thỏa thuận về việc tách thửa, hợp thửa từ 03 thửa đất nói trên cũng như trình tự, cách thức tiến hành và quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Mà bà Ngân tự ý thuê đơn vị đo đạc, tách nhập thửa đất theo ý chí cá nhân của mình mà không thỏa thuận đơn vị nào đo vẽ, không thông qua ý kiến của bà Yến và dùng các bản vẽ đo

đặc cùng với việc lấy thời hạn đặt cọc để tạo sức ép buộc bà Yên phải chấp nhận ký kết chuyển nhượng đất.

Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền 600.000.000 đồng (Là tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc) là không có căn cứ để chấp nhận.

* *Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 28/7/2022, người liên quan bà Nguyễn Thị Hoan trình bày:* Bà Hoan là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 360791, số vào sổ cấp GCN: CH10479 (Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa), do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp ngày 21/8/2020. Bà có ủy quyền cho cháu dâu là bà Phạm Thị Yên thay mặt bà làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Còn việc chuyển nhượng cho ai, chuyển nhượng như thế nào thì bà không biết. Bà đã ủy quyền cho cháu dâu làm thủ tục chuyển nhượng đất nên không có ý kiến cũng như không có bất kỳ yêu cầu gì khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân. Đồng thời, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

* *Tại bản tự khai đề ngày 05/9/2022, người liên quan bà Trương Thị Hóa trình bày:* Bà Hóa là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 236940 (Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa), do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28/4/2020. Trước đây tôi đã ủy quyền cho con gái ruột của bà là Phạm Thị Yên được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Nay, bà Nông Thị Ngân khởi kiện bà Phạm Thị Yên về hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021, bà không có ý kiến gì vì đã ủy quyền cho Phạm Thị Yên thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ý kiến của Phạm Thị Yên cũng là ý kiến của bà Hóa. Vì lý do sức khỏe, bà Hóa đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

* *Tại bản tự khai đề ngày 31/8/2022, người liên quan ông Doãn Xuân Phương trình bày:* Bà Nông Thị Ngân khởi kiện vợ ông (Phạm Thị Yên) về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đề ngày 26/10/2021 liên quan đến thửa đất tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Từ trước đến nay, các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên đều do vợ ông trực tiếp quản lý và thực hiện. Do đó, ông không có ý kiến gì về vụ việc này, ý kiến của bà Yên cũng là ý kiến của ông. Vì lý do công việc, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Nha Trang quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 407 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBNTVQH14 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:**

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị Yến thanh toán khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

- Tuyên bố “*Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất*” ngày 26/10/2021” giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân. Buộc bị đơn bà Phạm Thị Yến có nghĩa vụ trả lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về, án phí, quy định thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/4/2023, bà Phạm Thị Yến có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ tài liệu, hồ sơ có trong vụ án, triệu tập người làm chứng bà Lại Ngọc Yến Nhi để tham gia tố tụng và xét xử lại vụ án theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung “*Buộc bà Phạm Thị Yến phải hoàn trả lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng*” theo yêu cầu của bà Yến về việc hoàn trả số tiền thực nhận từ bà Nông Thị Ngân là 410.000.000 đồng (*Bốn trăm mười triệu đồng*).

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Lê Hồng Quang giữ nguyên kháng cáo của bị đơn và trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc không đưa người làm chứng là bà Lại Ngọc Yến Nhi vào tham gia tố tụng trong vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá khách quan, chưa xem xét, làm rõ các tài liệu, chứng cứ, cụ thể là các đoạn tin nhắn nói chuyện giữa bà Yến và bà Ngân.

Số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng mà hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc được các bên giao dịch cụ thể như sau: Một là, bà Ngân yêu cầu nếu bà Ngân nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên và hoàn thành xong xuôi thì bà Ngân sẽ được hưởng 100.000.000 đồng tiền hoa hồng (thay vì phải chi số tiền này cho môi giới thì cả hai thống nhất đây là số tiền chiết khấu gửi cho bà Ngân coi như một phần lợi nhuận về sau nếu bà Ngân chuyển nhượng lại cho người khác). Chính vì vậy, bà Ngân đã giữ lại số tiền 100.000.000 đồng này trước khi chuyển tiền đặt cọc cho Yến (Vấn đề này được thể hiện rõ thông qua đoạn tin nhắn zalo giữa bà Yến và bà Ngân cung cấp cho Tòa án). Hai là, hai bên thống nhất thỏa thuận cùng thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc là bà Yến sẽ gửi cho bà Ngân 90.000.000 đồng chi phí để bà Ngân thực hiện đo vẽ, làm giấy tờ của thửa đất. Việc này cũng được bà Ngân công nhận thông qua các Bản vẽ thửa đất, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 17/12/2021 mà bà Ngân đã cung cấp chứng cứ cho Tòa án. Theo đó, khoản tiền này sẽ được thanh toán làm 3 lần, trong đó, lần đầu thống

nhất cho bà Ngân trích ra 30.000.000 đồng trong số tiền đặt cọc. Từ những giao dịch nêu trên đã đủ cơ sở chứng minh việc bà Ngân chỉ mới chuyển khoản đặt cọc cho bà Yến số tiền 470.000.000 đồng sau khi trừ 130.000.000 đồng đối với các chi phí nêu trên. Theo yêu cầu của bà Ngân thì bà Yến sau đó đã tiếp tục thanh toán 60.000.000 đồng còn lại chi phí làm giấy tờ thừa đất. Do vậy, thực tế số tiền mà bà Yến nhận đặt cọc từ bà Ngân là 410.000.000 đồng; không có việc bà Ngân đưa số tiền 130.000.000 đồng cho bà Yến như lời khai của bà Ngân. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, buộc bà Phạm Thị Yến phải hoàn trả lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền đặt cọc thực nhận từ bà Nông Thị Ngân là 410.000.000 đồng.

- Ông Võ Minh Nhật không đồng ý kháng cáo và trình bày của phía nguyên đơn và yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2023, người làm chứng bà Lại Ngọc Yến Nhi trình bày: Bà là cháu gọi bà Nông Thị Ngân là bác, vào khoảng 18 giờ ngày 26/10/2021, tại nhà của bà Ngân, bà Ngân và bà Phạm Thị Yến có gặp nhau nói chuyện, bàn bạc về việc chuyển nhượng đất đai ở phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang. Lúc này bà Nhi có việc chuẩn bị phải đi ra ngoài nên khi thấy bà Nhi, bà Ngân đã nhờ bà Nhi ký làm chứng vào “*Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*”. Khi ký làm chứng, bà Nhi thấy hai bên có để sẵn một số tiền mặt mệnh giá 500.000 đồng nhưng không xác định được tổng cộng bao nhiêu. Sau khi ký thì bà Nhi đi công việc nên không chứng kiến các diễn biến tiếp theo của hai bên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Quyết định tại Bản án sơ thẩm là có cơ sở, có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của bà Phạm Thị Yến là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà Yến, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo pháp luật.

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 phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bà Hà Huyền Ngân là người đồng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa được ông Võ Minh Nhật yêu cầu xét xử vắng mặt bà Ngân; người làm chứng bà Lại Thị Yến Nhi có yêu cầu không tham gia phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Yến:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố “*Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 26/10/2021*” vô hiệu:

Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 236940 ngày 28/4/2020 cho bà Trương Thị Hóa. Ngày 14/10/2021, bà Trương Thị Hóa lập giấy ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng Đoàn Quang Lưu, ủy quyền cho bà Phạm Thị Yến được quyền nhận kết quả hồ sơ theo Giấy tiếp nhận và hẹn trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang. Như vậy, không có nội dung nào thể hiện bà Hóa ủy quyền cho bà Yến được quyền định đoạt, nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên.

Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 42 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Hoan. Ngày 30/9/2021, bà Nguyễn Thị Hoan lập giấy ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng Trường An, ủy quyền cho bà Phạm Thị Yến được quyền nhận giấy chứng nhận, nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin trích lục bản đồ địa chính. Như vậy, không có nội dung nào thể hiện bà Hoan ủy quyền cho bà Yến được quyền định đoạt, tách một phần diện tích thửa đất trên để nhận đặt cọc, chuyển nhượng cho người khác.

Diện tích đất của thửa đất số 178 được ghi nhận trong giấy chứng nhận của bà Trương Thị Hóa chỉ có 58,8m² nhưng các bên thỏa thuận là 136m² và việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả phần diện tích đất được tách từ các thửa đất khác của bà Hoan và Hóa là không có căn cứ và không đúng pháp luật. Mặt khác, các bên đương sự cũng không thỏa thuận cụ thể phần diện tích, kích thước, phương thức tách các thửa đất số 179, 327 tờ bản đồ số 42, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang. Vì vậy, thỏa thuận của bà Yến và bà Ngân đối với phần diện tích của cả bà Hoan và bà Hóa là không thể thực hiện và không thể hoàn thành.

Như vậy, thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng thửa đất số 178 tại Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, với diện tích: ngang 5m x dài 29,7m, trong đó có một phần diện tích của thửa đất số 179 và 327, tờ bản đồ số 42 là không thể thực hiện được.

Ngày 30/11/2022, nguyên đơn bà Nông Thị Ngân có Đơn xin thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố “*Giấy đặt cọc sang nhượng đất*” lập ngày 26/10/2021 vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được và rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền phạt cọc 600.000.000đ. Bị đơn thống nhất với yêu cầu thay đổi này của nguyên đơn và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét bồi thường thiệt hại. Do đó, có căn cứ để tuyên bố “*Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất*” lập ngày 26/10/2021 giữa bà Phạm Thị Yến và bà Nông Thị Ngân là vô hiệu. Đồng thời, bản án sơ thẩm đã tuyên “*Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị Yến thanh toán khoản tiền phạt cọc 600.000.000 đồng*” là có căn cứ.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và chấm dứt hiệu lực của hợp đồng đặt cọc

Theo trình bày của bà Nông Thị Ngân thì bà đã đặt cọc 600.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Yến, trong đó: thanh toán tiền mặt là 130.000.000 đồng, chuyển khoản là 470.000.000 đồng vào tài khoản Ngân hàng nông nghiệp số 4701215016238 đứng tên bà Yến, nên bà Ngân yêu cầu bà Yến trả lại cho bà 600.000.000 đồng.

Bà Yến không đồng ý yêu cầu trên của bà Ngân vì cho rằng bà chỉ nhận được số tiền bà Ngân đặt cọc 470.000.000 đồng đã chuyển vào tài khoản Ngân hàng nông nghiệp số 4701215016238 đứng tên bà Yến, sau đó, bà Yến đã chuyển trả 60.000.000 đồng cho bà Ngân nên bà Yến chỉ đồng ý thanh toán lại số tiền thực nhận cho bà Ngân là 410.000.000 đồng. Bị đơn đã cung cấp vi bằng số 309 ngày 18/7/2023 của Văn phòng thừa phát lại Khánh Hòa thể hiện nội dung tin nhắn zalo bà Yến nhắn cho bà Ngân có nội dung "*em cũng ứng tiền hh cho chị và sổ hết 130 rồi*" để cho rằng nguyên đơn đã trừ trước số tiền 130.000.000 đồng gồm 100.000.000 đồng tiền hoa hồng và 30.000.000 đồng tiền làm sổ nên chỉ chuyển khoản cho bị đơn 470.000.000 đồng. Tuy nhiên, thỏa thuận tiền hoa hồng và làm sổ là giao dịch khác, không được các bên thỏa thuận trong "*Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất*" lập ngày 26/10/2021. Bị đơn không có yêu cầu phản tố về nội dung này để cản trở nghĩa vụ nên không có cơ sở để xem xét. Đồng thời, tại Trang 17 của Vi bằng thể hiện bà Yến thừa nhận đã nhận của bà Ngân 600.000.0000 đồng, phù hợp với nội dung "*Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất*" lập ngày 26/10/2021 - bị đơn đã ký xác nhận: "*đã nhận đủ cọc 600.000.000 đồng*". Do đó, có căn cứ để buộc bà Phạm Thị Yến phải hoàn trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho bà Nông Thị Ngân, nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Từ nhận định [2.1] và [2.2], kháng cáo của bà Phạm Thị Yến là không có căn cứ chấp nhận; Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, bác toàn bộ kháng cáo của bà Phạm Thị Yến; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị Yến phải nộp án phí dân sự với số tiền 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*).

- Trả lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Ngân đã đóng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001417 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Yến phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 117, Điều 328, Điều 407, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 bà Phạm Thị Yến; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân về yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị Yến thanh toán khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

2. Tuyên bố “Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất” đề ngày 26/10/2021 giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nông Thị Ngân. Buộc bà Phạm Thị Yến có nghĩa vụ trả lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Yến phải nộp 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Nông Thị Ngân 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Ngân đã đóng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001417 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Yến phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0011577 ngày 11/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Yến đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

*** Quy định:**

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và đến thời hạn giao tiền, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- 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, 7a 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.

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

*** Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Nha Trang;
- VKSND TP. Nha Trang;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. Nha Trang;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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



Nguyễn Hồng Tuấn