

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 44/2023/DS-PT
Ngày: 16-02-2023
V/v “Tranh chấp về 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: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyền;

Bà Nguyễn Thị An Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Nguyệt Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023, về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2022/DS-ST ngày 13-12-2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Chí Th, sinh năm 1995; nơi cư trú: tổ 4, ấp 4, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962; nơi cư trú: ấp 4, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 21/06/2022; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Vương Văn N, sinh năm 1985; nơi cư trú: số nhà 7/2C, ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Chí Th và anh Vương Văn N là nguyên đơn và bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn bà Đỗ Thị M trình bày:

Ngày 12/05/2022, anh N đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 24, diện tích 17.596,10 m² và thửa đất số 25, diện tích 17.191 m², thuộc tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là cây cao su đang khai thác do ông Hoàng Văn K và bà Nguyễn Thị Kim C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th với giá 4.500.000.000 đồng. Cùng ngày, anh Th đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho anh N, hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 12/05/2022” (gọi tắt là hợp đồng đặt cọc) và thỏa thuận trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày 12/5/2022 đến ngày 02/07/2022, hai bên ra phòng công chứng nhà nước ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau khi công chứng xong anh Th sẽ trả số tiền còn lại cho anh N là 4.200.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên có thỏa thuận nếu đến hạn mà anh Th không mua thì anh Th mất tiền cọc, còn anh N đồng ý không bán hoặc không cung cấp giấy tờ theo thỏa thuận thì anh N phải chịu phạt cọc gấp đôi.

Tuy nhiên, còn khoảng 15 – 20 ngày đến hạn công chứng (ngày 02/07/2022), phía anh N tự ý mở đường ngang khoảng 4,5 m x dài khoảng 200 m trên đất và chặt phá hơn 60 cây cao su đang khai thác (cây khoảng 08 năm tuổi) và trên đất có người đóng bản “đất đang tranh chấp” nên anh N vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, anh Th khởi kiện yêu cầu anh N trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M thừa nhận anh Th có một phần lỗi trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc nên anh Th yêu cầu anh N trả lại 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền cọc và chỉ yêu cầu phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Bị đơn anh Vương Văn N trình bày:

Ngày 12/05/2022, anh N nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 24 và 25 nêu trên và tài sản gắn liền với đất là cây cao su đang khai thác của ông Hoàng Văn K và bà Nguyễn Thị Kim C (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K, bà C đứng tên) tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 4.000.000.000 đồng và anh N đã đặt cọc cho ông K, bà C 300.000.000 đồng, thỏa thuận 60 ngày sau (từ ngày 12/05/2022 đến ngày 12/07/2022) sẽ ra công chứng hợp đồng và trả số tiền 3.700.000.000 đồng còn lại.

Sau khi đặt cọc cho ông K, bà C, khoảng 01 giờ 30 phút sau, cùng ngày 12/05/2022, anh Th hỏi mua lại 02 thửa đất nêu trên và cây cao su trên đất nên anh N đồng ý bán sang tay lại cho anh Th với giá là 4.500.000.000 đồng, anh Th đặt cọc cho anh N số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 12/05/2022” và thỏa thuận trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày 12/05/2022 đến ngày 02/07/2022, hai bên ra phòng công chứng nhà nước

ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau khi công chứng xong anh Th sẽ trả số tiền còn lại cho anh N là 4.200.000.000 đồng.

Trong nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 12/05/2022, hai bên có thỏa thuận về việc mất tiền cọc và phạt cọc như anh Th đã trình bày. Tuy nhiên, chưa đến ngày 02/07/2022 thì anh Th khởi kiện với lý do anh N chặt 60 cây cao su, làm đường, đất tranh chấp và yêu cầu anh N trả tiền cọc và phạt cọc, tổng cộng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Do anh N không có liên quan đến việc chặt cây cao su và làm đường như anh Th trình bày và tại thời điểm thỏa thuận ký kết hợp đồng, đất không có tranh chấp nên việc anh Th khởi kiện là không có cơ sở, anh N không có vi phạm hợp đồng. Do đó, anh N không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của anh Th.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27 của 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí Th đối với anh Vương Văn N về việc yêu cầu trả tiền cọc.

Buộc anh Vương Văn N có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí Th số tiền cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí Th đối với anh Vương Văn N về việc yêu cầu trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23-12-2022, anh Vương Văn N có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Th. Vì anh không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc.

Ngày 26-12-2022, anh Nguyễn Chí Th có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc anh N bồi thường cho anh Th số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và yêu cầu sửa bản án theo hướng tuyên Kể từ ngày tiếp theo tuyên án là ngày 14/12/2022 anh N phải tiếp tục chịu lãi.

Tại phiên tòa, anh Vương Văn N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định; không vi phạm về tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Chí Th và anh Vương Văn N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 13-12-2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, Ngày 23-12-2022, anh Vương Văn N có đơn kháng cáo. Ngày 26-12-2022, anh Nguyễn Chí Th có đơn kháng cáo. Kháng cáo của anh Vương Văn N và anh Nguyễn Chí Th còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Chí Th:

[2.1] Về bồi thường thiệt hại thì thấy rằng: Ngày 12/05/2022, anh Th đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho anh N để nhận chuyển nhượng diện tích 17.596,10 m² thửa đất số 24, và diện tích 17.191 m² và thửa đất số 25, thuộc tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là cây cao su đang khai thác. Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 12/05/2022, có thỏa thuận phạt cọc nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên biết rõ đất thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Văn K và bà Nguyễn Thị Kim C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải của anh N nhưng hai bên vẫn tự nguyện giao kết, do đó cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) của anh Th đối với anh N là có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu anh N phải chịu lãi tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm thì thấy rằng số tiền anh N phải trả cho anh Th là tiền đặt cọc không phải tiền vay có lãi nên cấp sơ thẩm tuyên kể từ ngày anh Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Vương Văn N không thi hành số tiền trên thì hàng tháng anh N còn phải trả lãi trên số tiền phải thi hành án là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Chí Th.

[3] Xét kháng cáo của anh Vương Văn N thấy rằng:

Trước khi nhận tiền đặt cọc của anh Th thì anh N biết 02 thửa đất anh N chuyển nhượng cho anh Th là do ông Hoàng Văn K và bà Nguyễn Thị Kim C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ngay từ khi giao kết, hợp đồng đặt cọc ngày 12/05/2022 đã vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Nên cấp sơ thẩm buộc anh N có nghĩa vụ trả cho anh Th 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền cọc là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo

của anh Vương Văn N.

[4] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Chí Th và anh Vương Văn N. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2022/DS-ST ngày 13-12-2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Anh Nguyễn Chí Th và anh Vương Văn N phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

[6] Các Quyết định kháng của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Chí Th và anh Vương Văn N.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2022/DS-ST ngày 13-12-2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí Th đối với anh Vương Văn N về việc “Yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc”.

4. Buộc anh Vương Văn N có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí Th số tiền cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Chí Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Vương Văn N không thi hành số tiền trên thì hàng tháng anh N còn phải trả lãi trên số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí Th đối với anh Vương Văn N về việc yêu cầu trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Vương Văn N phải chịu 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Chí Th phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Th đã nộp 14.300.000 đồng (mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0020839 ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh, hoàn trả cho anh Th 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Chí Th phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0021200 ngày 26-12-2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Anh Vương Văn N phải chịu 300.0000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0021195 ngày 26-12-2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh .

7. Các Quyết định kháng của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND T.X Hòa Thành;
- Chi cục THADS T.X Hòa Thành;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Thị Hồng Vân