

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 15/2024/DS-PT

Ngày 12-01-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Diệp

Ông Phạm Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 12 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 470/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 476/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Vĩnh T, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ E, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Vương Sơn H, sinh năm 1984; Địa chỉ: 3/64, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Theo giấy ủy quyền lập ngày 20/3/2023) (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Phan Thị Như H1, sinh năm 1982 và anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ E, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (chị H1 có mặt, anh H2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn- anh Nguyễn Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2023 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 19/01/2023 anh Nguyễn Vĩnh T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Phan Thị Như H1, anh Nguyễn Văn H2 diện tích ngang 10 mét, chiều dài hết đất, đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 49, đất do anh H2, chị H1 đứng tên đăng ký. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, sau đó anh T đặt cọc với số tiền 410.000.000 đồng, hai bên hẹn ngày 31/01/2023 sẽ đến Phòng công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến hẹn anh H2, chị H1 không thực hiện như thỏa thuận, nguyên nhân nào anh H2, chị H1 không thực hiện thì bên anh T không rõ lý do. Nay anh T yêu cầu chị H1, anh H2 trả lại tiền đặt cọc 410.000.000 đồng và phạt tiền cọc 410.000.000 đồng. Tổng cộng là 820.000.000 đồng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn, chị Phan Thị Như H1 và anh Nguyễn Văn H2 trình bày:

Vào ngày 19/01/2023 giữa vợ chồng anh chị và anh T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như anh T trình bày. Sau đó, anh T đặt cọc làm 3 lần cụ thể: Lần 1 đặt cọc 60.000.000 đồng, lần 2 đặt cọc 150.000.000 đồng, lần 3 đặt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 410.000.000 đồng. Lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị đang thế chấp tại Ngân hàng V- Chi nhánh T1. Sau khi đặt cọc lần 3 thì hai bên hẹn ngày 15/01/2023 hai bên sẽ ra công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến hẹn vợ chồng anh chị không thấy anh T đến kêu đi làm thủ tục. Đến khoảng 01 tháng sau thì anh T sang nhà gặp anh H2 và yêu cầu anh H2 trả tiền Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang tên cho anh T. Anh H2 nói “Lúc đầu anh T nói sẽ trả đủ tiền 750.000.000 đồng để vợ chồng tôi trả tiền vay ngân hàng và cùng vợ chồng anh chị lấy giấy CNQSD đất về để làm thủ tục sang tên, tại sao giờ không trả đủ tiền mà kêu đi lấy giấy CNQSD đất” thì anh T không nói gì và bỏ ra về, khoảng 15 ngày sau thì anh T sang nhà gặp chị H1 và nói “bây giờ không mua nữa và đi kiện” thì anh chị trả lời đất vẫn đang bán, nên có kiện thì cứ kiện. Diện tích đất này do vợ chồng anh T đang sử dụng, nguyên nhân anh T đang sử dụng là do vợ chồng anh chị cho ở nhờ từ năm 2019 cho đến nay. Nay anh T yêu cầu vợ chồng anh chị trả lại tiền đặt cọc 410.000.000 đồng và phạt tiền cọc 410.000.000 đồng, tổng cộng là 820.000.000 đồng thì vợ chồng anh chị không đồng ý, do anh T vi phạm hợp đồng, đến ngày hẹn ký kết hợp đồng nhưng anh T không đến.

* Tại Bản án 116/2023/DS-PT ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Vĩnh T “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với chị Phan Thị Như H1, anh Nguyễn Văn H2.

- Buộc chị Phan Thị Như H1, anh Nguyễn Văn H2 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Vĩnh T tiền đặt cọc 410.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 410.000.000 đồng. Tổng cộng 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu) đồng.

Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 27-9-2023, bị đơn, anh **Nguyễn Văn H2** có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa:**

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn- anh **Nguyễn Văn H2**, sửa bản án sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc giữa anh **T** và vợ chồng anh **H2**, chị **H1** nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngang 10 mét, chiều dài hết đất, đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại **ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Anh **T** cho rằng khi đến hạn ký kết hợp đồng, vợ chồng anh **H2**, chị **H1** không đồng ý ký kết mà không rõ lý do. Còn anh **H2**, chị **H1** cho rằng, đến hạn ký kết hợp đồng, anh **T** im lặng, không liên lạc trao đổi về việc ký kết hợp đồng.

[2] Xét thấy, hai bên đương sự cung cấp 02 hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng ngày 04-11-2022, thỏa thuận thời hạn giao kết hợp đồng 06 tháng tính đến ngày 04/5/2023, bên đặt cọc là anh **T**, chị **N**, bên nhận cọc là chị **H1**, anh **H2**, số tiền đặt cọc 210.000.000 đồng; hợp đồng đặt cọc ngày 19-01-2023 thỏa thuận thời hạn giao kết là 12 ngày tính đến ngày 31-01-2023, bên đặt cọc là anh **T**, bên nhận cọc là anh **H2**, chị **H1**; số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Hai bên đương sự thừa nhận, khi ký hợp đồng đặt cọc lần 02, không thỏa thuận huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc lần 1. Về lý do hai bên ký 02 hợp đồng đặt cọc, anh **T** cho rằng do anh **H2**, chị **H1** yêu cầu; còn anh **H2**, chị **H1** cho rằng do anh **T** chưa có đủ tiền để mua đất nên thỏa thuận kéo dài thời gian đặt cọc nhưng không bên nào đưa ra được chứng cứ chứng minh. Xét hợp đồng thứ nhất thì tính đến ngày nguyên đơn khởi kiện chưa hết thời hạn thỏa thuận giao kết hợp đồng; xét hợp đồng thứ hai thì hai bên đều thừa nhận đến ngày hạn ký giao kết hợp đồng không ai ra phòng công chứng, anh **T** cho rằng không biết lý do anh **H2**, chị **H1** không đến phòng công chứng để giao kết hợp đồng nhưng cũng xác định anh cũng không đến và ngược lại, anh **H2**, chị **H1** cũng không chứng minh được có đến phòng công chứng. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng không giao kết được do lỗi của cả hai bên. Cấp sơ thẩm nhận định cho rằng đến hạn ký kết hợp đồng anh **H2**,

chị **H1** không đến Phòng công chứng để làm thủ tục nên vi phạm hợp đồng là không có cơ sở.

Mặt khác, cấp sơ thẩm còn nhận định cho rằng nghĩa vụ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc về anh **H2**, chị **H1** là không có cơ sở vì việc giao kết hợp đồng là quyền và nghĩa vụ của cả hai bên. Trong hợp đồng đặt cọc cũng không có điều khoản nào thoả thuận anh **H2**, chị **H1** có nghĩa vụ “làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”. Cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được thuộc về anh **H2**, chị **H1** nên buộc anh **H2** chị **H1** chịu phạt cọc số tiền 410.000.000 đồng là không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

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

[5] Về án phí: Anh **H2**, chị **H1** phải chịu án phí sơ thẩm dân sự đối với số tiền đặt cọc phải trả. Anh **T** phải chịu án phí sơ thẩm dân sự đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Cụ thể: Án phí dân sự sơ thẩm mỗi bên phải chịu là $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times 410.000.000 \text{ đồng} = 20.400.000 \text{ đồng}$.

Các bên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, anh **Nguyễn Văn H2**.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Vĩnh T** “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với chị **Phan Thị Như H1**, anh **Nguyễn Văn H2**.

Buộc chị **Phan Thị Như H1**, anh **Nguyễn Văn H2** có nghĩa vụ trả cho anh **Nguyễn Vĩnh T** tiền đặt cọc 410.000.000 (bốn trăm mười triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468

của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh **Nguyễn Vĩnh T** đối với tiền phạt cọc 410.000.000 (bốn trăm mười triệu) đồng.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị **Phan Thị Như H1**, anh **Nguyễn Văn H2** phải chịu 20.400.000 (hai mươi triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Anh **Nguyễn Vĩnh T** phải chịu 20.400.000 (hai mươi triệu bốn trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh **T** đã nộp 18.300.000 đồng, theo biên lai thu số 0008016 ngày 24-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Anh **T** phải nộp tiếp 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh **Nguyễn Văn H2** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại biên lai số 0008560 ngày 27-9-2023.

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

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 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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai