TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 250/2019/DS-PT
Ngày 30-10-2019
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 Nguyễn Thị An Tiên.

Các thẩm phán: Ông Lâm Văn Be;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hà Thị Cẩm Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:* Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 271/2019/TLPT–DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Tr, tỉnh Tây Ninh bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 314/2019/QĐPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Văn L, sinh năm 1989; Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện U, tỉnh Bình Dương. – (Có mặt).

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp Th, xã Th, Huyện Tr, tỉnh Tây Ninh. – (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Tri Th, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp Th, xã Th, Huyện Tr, tỉnh Tây Ninh. – (Vắng mặt).

3. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 01 năm 2019, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Phạm Văn L trình bày:

Anh và anh M thỏa thuận anh M chuyển nhượng cho anh phần đất diện tích

2.564 m^2 tại ấp A, xã Đ, Huyện Tr, tỉnh Tây Ninh do anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Thị Tri Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 697.000.000 đồng. Ngày 24-11-2018 anh đặt cọc cho anh M 250.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng đặt cọc. Nếu anh M không thực hiện sẽ bồi thường tiền cọc và 10% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Theo hợp đồng đặt cọc, anh M cam kết ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh vào ngày 04-12-2018 và anh sẽ giao 447.000.000 đồng còn lại. Nhưng đến ngày anh M né tránh không thực hiện. Do đó anh khởi kiện yêu cầu anh M chị Th phải bồi thường giá trị hai lần tiền cọc và 10% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng là 569.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn M trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của anh L. Đến ngày 04-12-2018, anh L phải giao cho anh 447.000.000 đồng nhưng anh L tránh mặt nên anh mới sang nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác. Do đó anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh L; anh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh và anh L. Anh đồng trả cho anh L 250.000.000 đồng tiền cọc mà anh L đã giao cho anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tri Th trình bày: Chị là vợ của anh M. Việc anh M và anh L thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị không biết, chị không có ký tên hợp đồng đặt cọc. Trong gia đình mọi việc đều do anh M quyết định, chị chỉ nội trợ. Do đó chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh L, anh M toàn quyền quyết định, chị không có ý kiến.

Tại bản án sơ thẩm số 21/2019/DS -ST ngày 21-8-2019 của Tòa án nhân dân Huyện Tr, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 127, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016; *Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn L đối với anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Thị Tri Th về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hợp đồng đặt cọc ngày 24-11-2018 giữa anh Phạm Văn L và anh Nguyễn Văn M để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn văn M và chị Nguyễn Thị Tri Th có nghĩa vụ trả liên đới trả cho anh Phạm Văn L 569.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo.

*** Nội dung kháng nghị:** Theo Quyết định kháng nghị số 25/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19-9-2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Tòa án nhân dân Huyện Tr cấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn L buộc anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Thị Tri Th có nghĩa vụ liên đới trả cho anh M 250.000.000 đồng tiền cọc, 250.000.000 đồng tiền phạt cọc và 69.700.000 đồng 10% giá trị tài sản. Buộc anh L chị Th phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch trên cả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án thì anh M và chị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng đặt cọc và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần phạt cọc và bồi thường 10% giá trị chuyển nhượng. Do đó, bản án tuyên buộc anh M, chị Th phải chịu án phí của số tiền cọc, tiền phạt cọc và 10% giá trị chuyển nhượng là không đúng quy định.

Ý kiến Kiểm sát viên:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo luật Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:* Đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

- *Về nội dung:* Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2018 giữa anh L và anh M chỉ là thỏa thuận để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó hợp đồng này có hiệu lực mà không bị vô hiệu. Bản án sơ thẩm không nhận định hiệu lực của hợp đồng nhưng áp dụng Điều 121 và Điều 131 tuyên hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu là không phù hợp nên đề nghị điều chỉnh lại cho đúng. Vấn đề này không làm ảnh hưởng tới quyền lợi của các bên. Về án phí, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh L. Tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án quy định thì anh M và chị Th

phải chịu tiền án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của anh L về việc buộc anh M chị Th trả lại 250.000.000 đồng tiền cọc và án phí dân sự có giá ngạch trên 250.000.000 đồng tiền phạt cọc và 69.700.000 đồng số tiền của 10% giá chuyển nhượng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh M và chị Th chịu án phí dân sự có giá ngạch trên tổng số tiền phải thanh toán cho anh L gồm tiền cọc, tiền phạt cọc và bồi thường là không đúng. Do đó, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Sửa bản án sơ thẩm.

[2] Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2018 giữa các bên nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên có hiệu lực đối với các bên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không phù hợp như đề nghị của Kiểm sát viên. Vấn đề này không làm ảnh hưởng tới quyền lợi của các bên nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên của bản án sơ thẩm cho đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; Sửa bán án sơ thẩm số 21/2019/DS -ST ngày 21-8-2019 của Tòa án nhân dân Huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn L đối với anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Thị Tri Th về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Buộc anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Thị Tri Th có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Phạm Văn L 569.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Thị Tri Th phải chịu 16.250.000 đồng (Mười sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho anh Phạm Văn L 13.380.000 (Mười ba triệu ba trăm tám mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016850 ngày 20-02-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

Trong 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 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, Điều 7 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.

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị An Tiên

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh;
- TAND H.;
- Chi cục H;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.