

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 151/2021/DS-PT

Ngày 22-9-2021

“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 Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ, bà Phan Thị Mai Dung.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Thái Thị Thúy Vân, 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.

Vào ngày 22 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021, về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 138/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1974, cư trú tại: Số 354, tổ 5, ấp GĐ, xã MC, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L: Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981, cư trú tại: ấp NA, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06-8-2020. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu D1, sinh năm 1968; bà Tô Thị Thúy Ng, sinh năm 1976. Cùng cư trú tại: khu phố M, Phường M, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt không lý do)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tấn L là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà Lê Thị Kiều D trình bày:

Vào ngày 15-6-2020, ông Nguyễn Tấn L và vợ chồng ông Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, nội dung:

+ Ông D1, bà Ng chuyển nhượng cho ông L phần đất tọa lạc tại: Ấp SD, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE789325, ngày 28-12-2011, do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp, với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Giao tiền 02 lần: Lần I giao 200.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 15-6-2020; lần II giao 2.800.000.000 đồng vào ngày 10-7-2020.

+ Trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 6 đến ngày 10 tháng 7 năm 2020, hai bên sẽ đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

+ Trường hợp bên ông D1, bà Ng không cung cấp các giấy tờ liên quan đến đất chuyển nhượng hoặc đổi ý không bán thì phải trả lại tiền đặt cọc và phải bồi thường gấp 03 lần tiền đặt cọc.

+ Trường hợp bên ông L không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

+ Trường hợp đất chuyển nhượng bị quy hoạch thì bên ông D1, bà Ng phải hoàn trả đủ số tiền ông L đã đặt cọc.

Khi ông L đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CT liên hệ để yêu cầu đo đạc thì biết được đất chuyển nhượng đã bị kê biên để cưỡng chế thi hành án.

Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu bà Ng, ông D1 trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Tô Thị Thúy Ng trình bày:

Bà và chồng là ông Nguyễn Hữu D1 có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Tấn L, có ký hợp đồng đặt cọc và đã nhận 200.000.000 đồng tiền cọc. Khi thỏa thuận đặt cọc bà không biết đất của vợ chồng bà đã bị kê biên để thi hành án, sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà đến Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT để yêu cầu trích lục bản đồ thửa đất chuyển nhượng, họ hẹn 15 ngày sẽ cung cấp, sau 15 ngày không có kết quả, khi đến hỏi thì mới biết đất bị kê biên.

Do đất đã bị kê biên nên không thể tiếp tục việc chuyển nhượng, bà chấp nhận trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và không chấp nhận phạt cọc.

- **Bị đơn ông Nguyễn Hữu D1 trình bày:** Ông là chồng bà Tô Thị Thúy Ng, ông thống nhất theo lời trình bày của bà Ng.

- **Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, quyết định:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L đối với ông Nguyễn Hữu D1 và bà Tô Thị Thúy Ng về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 15-6-2020 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hữu D1 và bà Tô Thị Thúy Ng trả cho ông Nguyễn Tấn L 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

Ông L phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận.

Ông D1, bà Ng phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí đối với số tiền đặt cọc phải trả cho ông L.

- Ngày 18-3-2021, ông Nguyễn Tấn L là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu buộc ông D1, bà Ng bồi thường 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN kháng nghị, theo Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT-DS ngày 22-3-2021, nội dung:

+ Phần nhận định của bản án sơ thẩm ghi *không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng* của ông L nhưng phần quyết định không tuyên nội dung này mà lại buộc ông L chịu án phí đối với yêu cầu này là không đúng pháp luật.

+ Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 10.000.000 đồng tiền án phí là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

- **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

+ Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, không có văn bản gì thể hiện có thay đổi, bổ sung hay rút kháng cáo.

+ Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa giữ nguyên Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT-DS ngày 22-3-2021, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN.

- **Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực tại thời điểm ký kết nhưng không thực hiện được là do Cơ quan Thi hành án có quyết định dừng chuyển dịch tài sản, là lý do khách quan vì tại thời điểm đặt cọc ông D1 bà Ng không biết có việc này. Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự và mục 1 phần I của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì bên nhận cọc không phải bị phạt cọc. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L.

Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, sửa bản án sơ thẩm, tuyên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và tính lại tiền án phí buộc ông L và ông D1, bà Ng phải nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Bà Lê Thị Kiều D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà D; ông Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông D1, bà Ng.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L, thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng ký kết ngày 15-6-2020, nội dung ông L đặt cọc cho ông D1, bà Ng 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất trong khi đất chuyển nhượng đã thế chấp cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam từ ngày 14-6-2019, nợ đã chuyển sang quá hạn, ông D1, bà Ng không đủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai, là vô hiệu Ngy tại thời điểm ký kết.

Hợp đồng đặt cọc cũng là một giao dịch dân sự, hai bên ký kết để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển nhượng đó là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ.

Ông D1, bà Ng chấp nhận trả lại tiền cọc là đúng theo quy định tại Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự, bản án sơ thẩm tuyên ông D1, bà Ng phải trả lại cho ông L tiền đặt cọc là có căn cứ.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì cả hai bên cùng có lỗi là ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng đất trong khi đất không đủ điều kiện chuyển nhượng, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trong

khoảng thời gian 25 ngày (tức là hạn chót đến ngày 10-7-2020) hai bên đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đất chuyển nhượng đã bị Cơ quan Thi hành án ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền từ ngày 22-6-2020, ông D1 bà Ng phải thi hành nghĩa vụ trả nợ hơn 4,4 tỷ đồng theo quyết định của Tòa án, việc chuyển nhượng đất không thực hiện được. Ông L có lỗi là không kiểm tra, không yêu cầu ông D1, bà Ng cung cấp thông tin đầy đủ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản. Mặt khác, theo thỏa thuận trong hợp đồng thì nếu ông D1, bà Ng không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất thì bị phạt cọc nhưng ông L lại không yêu cầu họ cung cấp. Theo hướng dẫn tại điểm a mục I.1 Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì khi cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì không phạt cọc mà chỉ buộc trả lại số tiền đặt cọc.

Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L về yêu cầu phạt cọc.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, thấy rằng:

Đối với nội dung kháng nghị cho rằng phần nhận định của bản án ghi không chấp nhận yêu cầu phạt cọc nhưng phần quyết định không ghi là không đúng pháp luật. Nội dung kháng nghị này là có căn cứ bởi vì theo hướng dẫn của Nghị quyết số: 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13-01-2017, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, về ban hành và hướng dẫn biểu mẫu trong tố tụng dân sự thì tất cả những nội dung đã nhận định phải được định đoạt trong phần quyết định của bản án.

Đối với kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm buộc ông D1, bà Ng chịu 10.000.000 đồng án phí là không đúng theo khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016. Nội dung kháng nghị này là có căn cứ bởi vì khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 quy định: “...*nếu bên nhận cọc chấp nhận trả lại tiền cọc thì phải chịu án phí không có giá ngạch*”.

Đối với kháng nghị về việc bản án sơ thẩm buộc ông L chịu 10.000.000 đồng tiền án phí phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là không đúng theo khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016. Nội dung kháng nghị này không có căn cứ vì khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 quy định yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận thì phải chịu án phí có giá ngạch, tương ứng với số tiền yêu cầu. Ông L yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng không được Tòa án chấp nhận, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông L phải chịu 10.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Đề nghị của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên ông L phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123,131, 328 của Bộ luật Dân sự, điểm a mục I.1 của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L.

2. Không chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT-DS ngày 22-3-2021, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN về tiền án phí bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Tấn L phải nộp. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT-DS ngày 22-3-2021, về số tiền án phí sơ thẩm buộc ông Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng phải nộp và việc bản án sơ thẩm tuyên thiếu nội dung không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Tấn L.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L đối với ông Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký kết ngày 15-6-2020, giữa Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng và Nguyễn Tấn L là vô hiệu.

Ông Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng phải trả cho ông Nguyễn Tấn L 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L đối với ông Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng về yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông D1, bà Ng chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng ông D1, bà Ng còn phải trả cho ông L tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn L phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng đối với yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận, được trừ vào 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0000418 ngày 11-8-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

Ông Nguyễn Hữu D1, bà Tô Thị Thúy Ng phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu đòi tiền đặt cọc của ông L được Tòa án chấp nhận.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001314 ngày 18-3-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND TP. TN;
- Chi cục THADS TP. TN ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Đặng Thị Đồng

