TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số:13/2023/DS-PT
Ngày: 09-01-2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Trần Tuấn Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 355/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84 /2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 386/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Hoài B, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp NP, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Phước T, sinh năm: 1950; địa chỉ: Khu phố 4, Phường 2, Thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – Anh Phạm Hoài B trình bày:

Vào ngày 09-3-2022 giữa anh và ông T có làm giấy đặt cọc chuyển nhượng đất, anh B chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 4457,1 m^2, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại TH, xã TM, Huyện DMC với giá 1.600.000.000 đồng, anh đảm bảo có con đường 04m từ lộ nhựa vào tới đất đã mua. Ông T đã đặt

cọc cho anh số tiền 300.000.000 đồng và mượn thêm 5.000.000 đồng. Tổng số tiền anh đã nhận của ông T là 305.000.000 đồng, anh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc do anh đứng tên cho ông T giữ, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong thời hạn 30 ngày và anh có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông T. Tuy nhiên đến ngày đi làm thủ tục sang tên ông T không giao hết số tiền còn lại nên không làm được thủ tục theo quy định của pháp luật.

Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đối với ông T, số tiền anh đã nhận cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu) đồng anh không đồng ý trả lại, chỉ đồng ý trả lại 5.000.000 đồng, ông T có trách nhiệm trả lại cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc do anh đứng tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị Ông Nguyễn Phước T trình bày:

Vào ngày 09-3-2022 giữa ông và anh B có ký hợp đồng đặt cọc chuyển phần đất có diện tích 4457,1 m^2, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại TH, xã TM, Huyện DMC với giá 1.600.000.000 đồng, ông đã giao cho anh B số tiền 300.000.000 đồng vào ngày đặt cọc, khoảng 20 ngày sau kể từ ngày đặt cọc, con đường từ mí đường đất ngang 04m dài tới đất của anh B đã bị rào chắn không có lối vào nên ông có giao thêm cho anh B số tiền 5.000.000 đồng để thương lượng với các chủ đất lân cận về con đường đi. Do anh B không thương lượng được với các chủ đất lân cận để chừa con đường nên tới ngày làm hợp đồng chuyển nhượng hai bên không thực hiện việc làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Nay anh B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông cũng đồng ý nhưng yêu cầu anh B trả lại số tiền 305.000.000 đồng (bao gồm tiền cọc 300.000.000 đồng và 5.000.000 đồng đưa thêm cho anh B) không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 288 và 328, 422, 423 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Anh Phạm Hoài B đối với Ông Nguyễn Phước T về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022 giữa Anh Phạm Hoài B đối với Ông Nguyễn Phước T.

Buộc Anh Phạm Hoài B có trách nhiệm trả lại cho Ông Nguyễn Phước T số tiền 305.000.000 (ba trăm lẻ năm triệu) đồng. Ghi nhận ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ông Nguyễn Phước T có trách nhiệm trả lại cho Anh Phạm Hoài B 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4457,1m^2, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 10, số vào sổ cấp GCN: CH07130 cấp ngày 06-01-2014 do Anh Phạm Hoài B đứng tên (bản gốc)

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

Ngày 28- 9-2022, Anh Phạm Hoài B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh yêu cầu huỷ việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và Ông Nguyễn Phước T. Anh B yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh B. Anh B khôg đồng ý trả cho ông T số tiền 305.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Phước T không chấp nhận kháng cáo của anh B.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bản án dân sự sơ thẩm số: 84 /2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đã xét xử, ngày 28-9-2022 anh B kháng cáo là còn trong thời hạn luật định theo Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Anh Phạm Hoài B và Ông Nguyễn Phước T thừa nhận ngày 09-3-2022 hai bên có thỏa thuận làm giấy đặt cọc sang nhượng phần đất có diện tích 4457,1 m^2, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 10 giấy chứng nhận QSD số vào sổ cấp GCN: CH07130 cấp ngày 06-01-2014 do Anh Phạm Hoài B đứng tên đất tọa lạc tại ấp TH, xã TM, Huyện DMC với giá 1.600.000.000 đồng, theo giấy đặt cọc hai bên thỏa thuận có con đường 04m từ lộ nhựa vào tới đất đã mua, ông T đặt cọc cho anh B

300.000.000 đồng số tiền còn lại thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký kết mua.

Tuy nhiên, kể từ ngày anh B sang nhượng đất cho ông T, ông T1 và bà T2 đã chặn lối đi con đường đi 4m này với điều kiện anh B phải sang nhượng lại con đường với giá 200.000.000 đồng, tuy nhiên anh B chưa đưa tiền nên không có con đường 4m này thì giữa ông T và anh B xảy ra tranh chấp.

[4] Xét kháng cáo của anh B thấy rằng:

Anh B cho rằng ông T không giao tiền cho anh nên không có con đường là lỗi của ông T, không phải lỗi do anh nên ông T bị mất số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022 khi hai bên đặt cọc hiện trạng có con đường đi 4m do ông T1, bà T2 chừa mỗi bên 02m để làm lối đi nội bộ chung thuận tiện cho việc vận chuyển vật tư nông nghiệp, phần đất của anh B nằm phía trong con đường này nên phải đi qua đất của ông T1 và bà T2. Tuy nhiên, anh B chưa đưa tiền nên không có con đường. Sự việc này là phát sinh sau khi các bên tiến hành đặt cọc, mặt khác trong giấy đặt cọc không ấn định thời gian cụ thể ông T phải đưa tiền trước để anh B chuyển nhượng con đường đi, cấp sơ thẩm xác định lỗi do anh B nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của anh, buộc anh B trả lại cho ông T số tiền tổng số tiền 305.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó không chấp nhận kháng cáo của anh B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh B phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Anh Phạm Hoài B.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm sơ thẩm số: 84 /2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 288, 328, 422, 423 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Anh Phạm Hoài B đối với Ông Nguyễn Phước T về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022 giữa Anh Phạm Hoài B đối với Ông Nguyễn Phước T.

Buộc Anh Phạm Hoài B có trách nhiệm trả lại cho Ông Nguyễn Phước T số tiền 305.000.000 (ba trăm lẻ năm triệu) đồng. Ghi nhận ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ông Nguyễn Phước T có trách nhiệm trả lại cho Anh Phạm Hoài B 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4457,1m^2, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 10, số vào sổ cấp GCN: CH07130 cấp ngày 06-01-2014 do Anh Phạm Hoài B đứng tên (bản gốc)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm dân sự: Anh Phạm Hoài B phải chịu: 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh B đã tạm nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0012303 ngày 10-5-2022, anh B còn phải nộp thêm số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Anh Phạm Hoài B chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số: 0012609, ngày 28-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 Tây Ninh;
- TAND H. DMC;
- Chi cục THADS H.DMC;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Hồ Văn Cường