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

Bản án số: 293/2022/DS-PT
Ngày: 29-11-2022
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 Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Thùy Trang;

Ông Hà Chí Quốc.

- 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 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 383/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2022/DS-ST ngày 16-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 344/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Hoài D, sinh năm 1987; nơi cư trú: 28 hẻm 27 đường 30/4, Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Tấn B, sinh năm 1976; có mặt.

2.2. Chị Võ Thị M, sinh năm 1978; vắng mặt.

Cùng cư trú tại tổ 3, ấp T, xã Đồng K, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đỗ Trường Gi, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp Tr, xã Trường Đ, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Tấn B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/7/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Hoài D trình bày:

Ngày 10/5/2022, tại nhà anh B, anh và anh B có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) tài sản gắn liền kề với đất (nhà) đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ 24, diện tích 1.822,4m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã Đồng K, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) là 5.880.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Hai bên hẹn ngày 25/6/2022 công chứng HĐCNQSDĐ. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận phạt cọc và thỏa thuận mất cọc. Hợp đồng đặt cọc làm theo mẫu, do anh điền vào, có chữ ký và ghi họ tên của anh, có chữ ký và ghi họ tên của anh B, có chữ ký và ghi họ tên của người làm chứng là anh Nguyễn Hồng T1. Hai bên thỏa thuận hoa hồng cho người làm chứng do người bán chịu. Do anh B không có tài khoản ngân hàng nên anh B yêu cầu giao số tiền đặt cọc cho anh T1, anh đã giao đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho anh T1, anh có biết anh T1 giữ lại số tiền hoa hồng là 120.000.000 đồng, anh T1 giao lại cho anh B 180.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 có hiệu lực pháp luật.

Anh biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CH00318/003785.CN.VP, số phát hành: BB 839344 do Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 03/8/2010 cho anh B và chị M đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Châu Thành nhưng anh B đã cam kết sẽ trả nợ và lấy GCNQSDĐ ra để công chứng HĐCNQSDĐ đúng hẹn.

Ngày 17/6/2022, anh có nhắn tin đến số điện thoại của anh B (0906.957.678) về việc cung cấp GCNQSDĐ bản gốc. Do ngày hẹn công chứng HĐCNQSDĐ (ngày 25/6/2022) là ngày thứ bảy nên vào ngày 24/6/2022, hai bên trao đổi qua điện thoại thống nhất ngày ký HĐCNQSDĐ là ngày 27/6/2022 (thứ hai), chưa thỏa thuận nơi công chứng. Chiều 27/6/2022, hai bên trao đổi qua điện thoại với nội dung: anh và anh B thống nhất hủy hợp đồng và anh B trả

tiền cọc lại cho anh.

Ngày 12/7/2022, anh khởi kiện yêu cầu buộc anh B và chị M hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng là 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh rút một phần yêu cầu khởi kiện, anh chỉ yêu cầu anh B trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu chị M trả tiền đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Tấn B trình bày:

Ngày 10/5/2022, tại nhà anh, anh và anh D có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) tài sản gắn liền kề với đất (nhà) ngày 10/5/2022 đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ 24, diện tích 1.822,4m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã Đồng K, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giá trị HĐCNQSDĐ là 5.880.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Hai bên hẹn ngày 25/6/2022 công chứng HĐCNQSDĐ. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận phạt cọc, có thỏa thuận mất cọc. Hợp đồng đặt cọc làm theo mẫu, do anh D điền vào, có chữ ký và ghi họ tên của anh, có chữ ký và ghi họ tên của anh D, có chữ ký và ghi họ tên của người làm chứng là anh Nguyễn Hồng T1. Có mặt tại nhà anh còn có chị T2 nhưng chỉ có anh T1 ký người làm chứng. Hai bên thỏa thuận hoa hồng cho người làm chứng do người bán chịu. Anh D yêu cầu chuyển khoản tiền cọc nhưng anh không có tài khoản ngân hàng nên anh yêu cầu anh T1 nhận tiền cọc cho anh. Anh T1 là người nhận số tiền 300.000.000 đồng từ anh D, anh T1 giữ lại số tiền hoa hồng là 120.000.000 đồng, anh T1 giao lại cho anh 180.000.000 đồng. Anh cũng đồng ý nhận số tiền là 180.000.000 đồng từ anh T1 do anh là người bán nên đương nhiên phải chi tiền hoa hồng cho anh T1. Anh đưa lại cho anh Gi 180.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 có hiệu lực pháp luật.

Anh D biết GCNQSDĐ số CH00318/003785.CN.VP đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Châu Thành, anh D cũng đồng ý đến ngày công chứng anh D đưa cho anh số tiền 2.000.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ ra để công chứng HĐCNQSDĐ.

GCNQSDĐ số CH00318/003785.CN.VP do Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 03/8/2010 cho anh và chị M. Chị M biết anh làm HĐCNQSDĐ và hợp đồng đặt cọc. Tuy một mình anh ký hợp đồng đặt cọc cho anh D nhưng chị M vẫn thống nhất việc việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền

sử dụng đất cho anh D.

Đến ngày 25/6/2022 (là ngày thứ sáu), anh D yêu cầu anh lấy GCNQSDĐ từ ngân hàng thì anh D mới đến công chứng; anh phải điện thoại để vay 2.000.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ từ ngân hàng. Tuy nhiên, lúc đã vay tiền xong, anh gọi cho anh D không được. Anh T1, chị T2 cũng gọi cho anh D nhưng anh D không nhận điện thoại. Do đó, đến ngày 28/6/2022 (là ngày thứ hai) thì anh mới trả tiền và lấy GCNQSDĐ ra. Sau đó, chị T2 gọi điện thoại cho anh nói rằng: anh D kêu chị T2 gặp anh nhận lại tiền cọc và tiền phạt cọc, tổng cộng 600.000.000 đồng, chị T2 không đồng ý và nói lỗi do anh D, anh D không có tiền để chuyển nhượng. Anh có nói với chị T2 và anh T1 cho thêm 10 ngày nữa, nếu anh D không đến gặp anh để công chứng HĐCNQSDĐ thì mất cọc. Sau đó, anh không liên lạc với chị T2. Đến khi nhận thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì anh mới biết.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, anh thừa nhận ba đoạn ghi âm trong USB do anh D cung cấp là giọng nói của anh. Đoạn 1 ghi âm (hẹn ngày 27/6/2022 công chứng) thì ghi âm đúng ngày 24/6/2022; còn đoạn 2 ghi âm ngày 27/6/2022 và đoạn 3 ghi âm ngày 27/6/2022 thì không phải ghi âm ngày 27/6/2022 mà đoạn 2 và đoạn 3 này được anh D ghi âm ngày thứ 6 (25/6/2022).

Anh không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn do anh chỉ là người bán giùm cho anh Gi và anh B không đến công chứng nên phải mất cọc. Anh cũng chưa có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Võ Thị M trình bày:

Đồng ý với lời trình bày của chồng chị là anh Nguyễn Tấn B.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Trường Gi trình bày:

Ngày 14/4/2022, anh có ký hợp đồng đặt cọc với anh B thửa đất mà anh D trình bày trên. Anh có đặt cọc cho anh B số tiền 800.000.000 đồng. Anh có gửi cho anh B bán tiếp thửa đất này, giá bán do anh B quy định. Đến ngày 31/5/2022, anh có đưa cho anh B 1.800.000.000 đồng, tổng cộng 2.600.000.000 đồng. Anh B có báo cho anh biết về việc bán (chuyển nhượng) đất cho anh D. Anh chờ 45 ngày anh D và anh B đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày hẹn, anh D không đi công chứng, sau đó anh có nói anh B cho anh D thêm 10 ngày hay nửa tháng, cuối cùng anh D không công chứng nên anh đã sang nhượng hợp đồng cho người khác. Thời gian cụ thể anh không nhớ. Anh có nhận số tiền đặt cọc từ anh B (do anh D đặt cọc chuyển nhượng) là 180.000.000

đồng. Anh không đồng ý yêu cầu của anh D.

Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 19/8/2022, anh Nguyễn Hồng T1 trình bày:

Anh biết anh B và chị M, còn anh D anh quen qua chị T2. Anh có chứng kiến anh B và anh D làm hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022. Ngày 20/5/2022 có anh, anh B, anh D, chị T2. Hợp đồng đặt cọc lập tại nhà anh B. Nội dung của hợp đồng cụ thể thì anh không biết, anh có chứng kiến anh D giao tiền cọc cho anh B số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 10/5/2022, khi làm hợp đồng đặt cọc anh B có nói với mọi người là GCNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng. Ngày công chứng do hai bên tự thỏa thuận. Trước ngày công chứng anh có điện thoại cho anh B lấy GCNQSDĐ trong ngân hàng để đi công chứng. Anh nghe anh B nói đã lấy GCNQSDĐ về. Ngày hẹn công chứng anh B đến văn phòng công chứng đợi nhưng anh D không đến. Anh B gọi điện nhờ anh gọi cho anh D; anh, chị T2 và anh B điện thoại cho anh D nhiều lần nhưng không được, anh B đợi tại phòng công chứng đến hết giờ làm việc thì về. Mấy ngày sau anh B điện cho anh nói anh liên lạc với chị T2 để báo cho anh D hẹn đến mấy ngày nữa anh D không ra công chứng thì mất cọc. Anh gọi cho chị T2 nói có gì nói chuyện với anh B. Sau đó hai bên liên hệ trao đổi với nhau thì anh không biết. Theo anh được biết việc công chứng không thành là do lỗi của anh D không đến phòng công chứng để làm hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2022/DS-ST ngày 16-9-2022, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 147, Điều 219, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hoài D về yêu cầu anh Nguyễn Tấn B và chị Võ Thị M có nghĩa vụ trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hoài D đối với anh Nguyễn Tấn B.

Buộc anh Nguyễn Tấn B có nghĩa vụ trả cho anh Trần Hoài D số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Ghi nhận anh Trần Hoài D không yêu cầu chị Võ Thị M trả tiền đặt cọc.

Ngày 03-10-2022, anh Nguyễn Tấn B có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu câu cầu tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Trường Gi trình bày: Anh đã nhận trực tiếp từ anh B số tiền 190.000.000 đồng.

Anh Trần Hoài D trình bày: Anh D thừa nhận đã nhận 40.000.000 đồng tiền cò từ trong số tiền 300.000.000 đồng, anh D đặt cọc mua đất của anh B. Anh D yêu cầu anh B trả cho ông Duy số tiền 260.000.000 đồng.

Anh B trình bày: Anh B đồng ý trả cho anh D số tiền đặt cọc 260.000.000 đồng.

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

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên Tòa phúc thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2022/DS-ST ngày 16-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chị M là bị đơn vắng mặt, có đơn xin vắng mặt, theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể:

Anh Nguyễn Tấn B có nghĩa vụ trả cho anh Trần Hoài D số tiền đặt cọc là 260.000.000 đồng. Ghi nhận anh Trần Hoài D không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu chị Võ Thị M có nghĩa vụ cùng với anh B trả tiền đặt cọc cho anh D.

[3] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án: anh Nguyễn Tấn B phải án phí dân sự sơ thẩm là 260.000.000 đồng x 5% = 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng). Anh Nguyễn Tấn B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 147, Điều 219, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Trần Hoài D và anh Nguyễn Tấn B về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" tại phiên tòa phúc thẩm.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2022/DS-ST ngày 16-9-2022, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Anh Nguyễn Tấn B có nghĩa vụ trả cho anh Trần Hoài D số tiền 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng) đặt cọc. Ghi nhận anh Trần Hoài D không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu chị Võ Thị M có nghĩa vụ cùng với anh B trả tiền đặt cọc cho anh D.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Tấn B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng).

Anh Trần Hoài D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo Biên lai thu số 0017575 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Tấn B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu cho anh B số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm anh B đã nộp theo Biên lai thu số 0017693 ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hanh án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. 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, 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h Châu Thành;
- CCTHADS h Châu Thành;
- Phòng KTNV.TAT;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu trữ.

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

Phạm Thị Hồng Vân