

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 219/2024/DS-PT

Ngày: 15/5/2024

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 Nguyễn Thị Tuyết Vân.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Quốc Vũ;

2. Bà Trần Thị Kim Sang.

Thư ký phiên tòa: ông Lâm Thành Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 15 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 92/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01a/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2024/QĐ-PT, ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* anh Huỳnh Tấn L, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1965, bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà P: chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2023). Có mặt.

* *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Ngày 30/10/2022 anh Huỳnh Tấn L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị P mua diện tích đất ngang 40m dài hết đất. Đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá 3.600.000.000 đồng. Bên anh L đặt cọc trước 300.000.000 đồng còn lại là 3.300.000.000 đồng khi nào hoàn tất các thủ tục sang tên thì bên anh L trả tiền cho ông N1 và bà P.

Nay anh L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2022 giữa anh Huỳnh Tấn L với ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị P, buộc ông N1 và bà P có nghĩa vụ trả lại tiền cọc là 300.000.000 đồng. Anh L rút yêu cầu phạt cọc 300.000.000 đồng đối với ông N1 và bà P.

Lý do yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hoàn trả tiền cọc là do quá thời hạn mà các bên đã thỏa thuận tách thửa, cụ thể: thỏa thuận thời hạn tách thửa cuối cùng là 28/02/2023 nhưng đúng hạn vẫn chưa tách thửa đất được; sau khi quá thời hạn thỏa thuận tách thửa bên bán vẫn chưa thực hiện việc tách thửa đất. Đến ngày 27/3/2023 mới có trích lục sơ đồ đất nhưng trích lục vẫn bị sai ranh thực tế. Hiện tại bên ông N1 và bà P có thực hiện việc tách thửa được hay chưa thì không biết (BL 112, 113).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: bên ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P có chuyển nhượng cho bên anh Huỳnh Tấn L diện tích đất ngang 40m dài hết đất với giá là 3.600.000.000 đồng. Đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Bên anh L có cọc trước cho bên ông N1, bà P số tiền là 300.000.000 đồng, còn lại 3.300.000.000 đồng khi nào hoàn tất thủ tục sang tên thì bên anh L phải trả đủ. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc tách thửa đất là ngày 28/02/2023 nhưng đến ngày 28/02/2023 bên ông N1, bà P chưa tách thửa đất được là do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh huyện G chưa trả lời cho ông N1, bà P. Ngày 28/02/2023 khi chưa tách thửa đất được bên ông N1 và bên anh L không gặp nhau thỏa thuận kéo dài thời hạn việc tách thửa đất. Bên anh L cũng không thông báo cho bên ông nhớ và bà P việc ngưng hoặc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 27/3/2023 mới thực hiện việc tách thửa đất được và Văn phòng đăng ký đất đai có cấp bản trích lục sơ đồ thửa đất nhưng diện tích đất sai ranh thực tế thì bên ông N1 có gặp anh L trao đổi miệng yêu cầu đo đạc lại cho đúng với diện tích ranh thực tế. Hiện tại bên ông N1 đã hoàn chỉnh việc tách thửa và có sơ đồ đất đúng với ranh thực tế nên ông N1 có báo cho anh L biết để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng anh L không đồng ý và yêu cầu bên ông N1, bà P trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng. Anh L có khởi kiện ra tòa, sau đó bên anh L rút yêu cầu khởi kiện nên ông N1, bà P có hai lần gửi văn bản yêu cầu bên anh L tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, bên anh L có phản hồi một văn bản với nội dung không đồng ý.

Nay bên ông N1 và bà P không đồng ý với yêu cầu của anh L mà yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng phần đất này cho anh L (BL 112, 113).

Bản án sơ thẩm số 01a/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình;
- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Căn cứ Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ về quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Tấn L đối với ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị P.

Buộc ông Nguyễn Văn n và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Tấn L 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Theo đơn kháng cáo ngày 22/01/2024 của bị đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P, kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 01a/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: sửa Bản án sơ thẩm số 01a/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Phạm Thị Thúy A trình bày:*

Không có căn cứ để hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 20/10/2022 và thỏa thuận ngày 29/12/2022 theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự 2015.

Trong vụ án này, ngay từ đầu giao kết cũng như trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên đã không thỏa thuận với nhau về việc hủy bỏ hợp đồng cũng như không thỏa thuận thời hạn cụ thể làm căn cứ để hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Các bên đã thỏa thuận “*ngày 28/02/2023, nếu bộ phận 1 của huyện G còn hên lại nữa thì bên A và bên B cùng nhau gặp lại để thỏa thuận tiếp tục*” tại biên bản thỏa thuận ngày 29/12/2022. Cho nên không thể áp dụng quy định bên bà P, ông N1 vi phạm hợp đồng để làm căn cứ hủy hợp đồng.

Vì vậy anh L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì phải xem xét đến việc phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 Điều 423 Bộ luật dân sự 2015.

Do đó anh L không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải mất tiền cọc theo thỏa thuận, phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:*

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2022, bị đơn có nhận số tiền cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng từ nguyên đơn. Các bên nhiều lần gia hạn Hợp đồng đặt cọc và lần gia hạn cuối cùng ấn định thời hạn công chứng là ngày 28/02/2023. Tuy nhiên, đến tháng 3/2023, bị đơn mới thực hiện xong thủ tục tách thửa nhưng vẫn bị sai ranh. Lúc này nguyên đơn đã không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng nên có yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc nhưng bị đơn không đồng ý. Do đó, tháng 4/2023 nguyên đơn có nộp đơn khởi kiện lần đầu.

Việc vi phạm về thời hạn là do lỗi khách quan của cơ quan hành chính nhà nước nên nguyên đơn không đề nghị xem xét lỗi khi tuyên bố hủy hợp đồng mà chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- ***Về tố tụng:*** việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- ***Về nội dung:*** đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn: ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án số 01a/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P, thấy rằng:

[2.1] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2022, bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất tại thửa đất số 79, có chiều dài ngang 40 mét dài hết đất với giá 3.600.000.000 đồng; nguyên đơn đặt cọc 300.000.000 đồng, thời hạn 60 ngày kể từ ngày 30/10/2022 đến 30/12/2022 bị đơn phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, đến ngày 29/12/2022 bị đơn không tách thửa

được nên các bên có làm giấy gia hạn, bị đơn cam kết ngày 28/02/2023 ra công chứng làm thủ tục sang nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc trước đây (BL 87). Ngày 27/3/2023 bị đơn thực hiện xong thủ tục tách thửa (có trích lục sơ đồ đất) nhưng trích lục vẫn bị sai ranh thực tế, nên các bên không thể tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

[2.2] Tại văn bản thỏa thuận lần hai ngày 29/12/2022 có nội dung “*Nếu bộ phận một của huyện G còn hẹn lại nữa thì Bên A và Bên B cùng nhau gặp lại để thỏa thuận tiếp tục.*” Tuy nhiên, bị đơn không chủ động gặp nguyên đơn để thỏa thuận lại thời hạn ký kết hợp đồng nên nguyên đơn - anh L đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu hoàn trả số tiền cọc vào ngày 21/4/2023 tại Tòa án.

[2.3] Với những cơ sở nêu trên, xét thấy hợp đồng đặt cọc không thực hiện được dẫn đến việc không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là do lỗi từ phía cơ quan nhà nước - Văn phòng Đ chi nhánh huyện G, tỉnh Tây Ninh. Sau ngày 28/02/2023 bị đơn không thỏa thuận lại mà cũng không có ý kiến gì để nguyên đơn biết có tiếp tục thực hiện lại việc tách thửa hay không. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và hoàn trả số tiền đặt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là có căn cứ.

[3] Từ đó cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá vụ án khách quan, toàn diện nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P là không có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: do kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P;
- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01a/2024/DS-ST, ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 102, Điều 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 274, 275, 280, 328 và 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Tấn L đối với ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả cho anh Huỳnh Tấn L số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu 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. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của anh Huỳnh Tấn L, yêu cầu phạt cọc đối với ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P đối với số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Huỳnh Tấn L không phải chịu. Hoàn trả cho anh L số tiền 7.800.000 (bảy triệu tám trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025979 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P phải chịu 15.300.000 (mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông N1, bà P đã nộp theo B lại thu số 0013623 ngày 23/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

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

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h. GD;
- Chi cục THADS h. GD;
- 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)

Nguyễn Thị Tuyết Vân