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

Bản án số: 268/2023/DS-PT
Ngày: 24-7-2023
"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

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 Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Hà Chí Quốc;

2. Bà Nguyễn Thị An Tiên.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2023/TLPT- DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1989; cư trú tại: Số D, khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh S: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963; Cư trú tại: Số nhà A, hẻm S, đường N, khu phố E, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Tạ Thành C, sinh năm 1971; có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; có mặt;

Cùng trú tại: Số nhà A, hẻm S, Hương lộ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1964; cư trú tại: Số D, đường Đ, ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Văn H ***trình bày:***

Ngày 20-4-2022, vợ chồng ông C, bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) cho ông S 4.179,7 m^2 đất, thửa số 05, bản đồ số 26, tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, với giá 1.620.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Theo đó, ông S đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà N 220.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày. Nếu vợ chồng ông C, bà N không giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì bị phạt cọc gấp 02 lần, nếu ông S không tiếp tục mua đất thì phải chịu mất tiền cọc.

Đến ngày 04-5-2022 ông S bán cọc này cho ông Nguyễn Hoàng T với giá là 420.000.000 đồng.

Khoảng 02 tháng sau, hai bên đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ông C, bà N thấy người nhận chuyển nhượng không phải là ông S nên không chịu ký hợp đồng và yêu cầu tăng giá trị chuyển nhượng QSDĐ là 2.020.000.000 đồng. Ông S yêu cầu ông C, bà N thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc ban đầu, ký chuyển nhượng trực tiếp qua cho ông S thì ông C, bà N cũng không đồng ý.

Nay, ông S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà N phải trả lại cho ông S tiền cọc là 220.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 220.000.000 đồng, tổng cộng là 440.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N ***và ông*** Tạ Thành C ***trình bày:***

Ngày 20-4-2022, ông S và bà N có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng CNQSDĐ cho ông S 4.179,7 m^2; giá 1.620.000.000 đồng; ông S đặt cọc 220.000.000 đồng. Thỏa thuận nếu ông bà vi phạm không giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì bị phạt cọc gấp 02 lần, nếu ông S không tiếp tục mua đất thì phải chịu mất tiền cọc.

Khoảng 02 tháng sau, hai bên đến Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C1, công chứng hợp đồng CNQSDĐ nhưng ông bà không gặp ông S và mới biết ông S đã bán cọc cho ông T; ông T chỉ giao 1.350.000.000 đồng và giữ lại 50.000.000 đồng nên ông C1 không ký hợp đồng CNQSDĐ và bên mua vi phạm hợp đồng, không phải ông S mua.

Nay ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, vì ông S vi phạm hợp đồng đặt cọc; ông bà không có lỗi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T1 ***trình bày:***

Vào ngày 04-5-2022, ông được ông L giới thiệu ông S để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 4.179 m^2, thửa số 05, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp

B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 1.820.000.000 đồng. Ông S có cho ông xem hợp đồng đặt cọc giữa ông C1, bà N và ông S. Nội dung hợp đồng đặt cọc là ông C1, bà N hoàn tất các thủ tục như làm lại giấy mới theo quy định và chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây hàng năm khác sang đất trồng cây lâu năm, khi nào xong hai bên sẽ ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng. Nếu bên mua không mua thì mất cọc, nếu bên bán không thực hiện đúng giao kết thì bồi thường 440.000.000 đồng. Ông thấy nội dung ràng buộc chặt chẽ nên đồng ý nhận chuyển nhượng lại của ông S.

Vào ngày 04-5-2022, ông S bán lại cho ông hợp đồng đặt cọc giữa ông S với bà N để nhận chuyển nhượng QSDĐ 4.179 m^2 như ông S trình bày, giá 1.820.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2023, ông C1, bà N phải thực hiện làm lại giấy mới theo quy định và chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây hàng năm khác sang đất trồng cây lâu năm, khi nào xong hai bên sẽ ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng.

Tại Văn phòng công chứng, ông C1 biết ông S bán cọc cho ông nên ông C1 tăng giá đất lên 2.040.000.000 đồng. Trong vụ án này, ông S và ông C1, bà N tự giải quyết với nhau.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 151/2022/DS-ST ngày 26-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh S đối với ông Tạ Thành C, bà Nguyễn Thị N về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Ngày 05-01-2023, nguyên đơn kháng cáo; yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, vì không xem xét vi phạm của bị đơn trong thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, ông H trình bày: ông S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về "Hợp đồng đặt cọc" là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh S, thấy rằng:

Ngày 20-4-2022 giữa ông S và bà N thỏa thuận ký "Hợp đồng đặt cọc" để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông S 4.179,7 m^2 đất, thửa số 05, bản đồ số 26, với giá 1.620.000.000 đồng; ông S đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà N 220.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày.

Tại Điều 4 của "Hợp đồng đặt cọc" ghi nhận "…. bên A (bên bán): Sau khi hoàn tất chuyển đổi mục đích cây lâu năm CLN và cấp đổi sổ mới ….", nhưng đến nay bên bán vẫn chưa thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất theo thỏa thuận. Xét việc bên bán không thực hiện được nội dung thỏa thuận này nhưng không thông báo cho bên mua; hai bên cũng không có thỏa thuận bổ sung, thay đổi hoặc hủy bỏ thỏa thuận này nên bên bán cũng có phần lỗi dẫn đến không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Nguyên đơn ông S đã bán cọc cho ông T1 vào ngày 04-5-2022 nhưng không thông báo cho bà N, ông C nên ông S đã vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, cũng tại Điều 4 của "Hợp đồng đặt cọc" ghi nhận thỏa thuận về thuế và lệ phí: bên A (bên bán) phải chịu tiền thuế trước bạ, thuế phi nông nghiệp và chịu thuế thu nhập cá nhân, nhưng căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà N, ông C cho rằng: đất bán giá 1.620.000.000 đồng là "bán đứt", bên bán không phải chịu nộp bất cứ khoản tiền thuế nào, nhưng do bà N không hiểu biết, không xem kỹ hợp đồng đặt cọc ghi nhận bên bán phải chịu tiền thuế trước bạ, thuế phi nông nghiệp và chịu thuế thu nhập cá nhân; do đó, khi ký hợp đồng CNQSDĐ bên mua đòi giữ lại 50 triệu đồng nên ông C, bà N không đồng ý. Xét thấy, pháp luật quy định người chuyển nhượng đất phải chịu thuế thu nhập cá nhân và hợp đồng đặt cọc có ghi nhận thỏa thuận bên bán phải chịu nộp tiền thuế này, nhưng bà N không chịu thực hiện; do đó, bên bán cũng có lỗi.

Tại biên bản hòa giải ngày 26-9-2022 người đại diện nguyên đơn ông S trình bày: ông S yêu cầu bà N, ông C thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc ban đầu, ký chuyển nhượng trực tiếp qua cho ông S thì ông C, bà N cũng không đồng ý. Bà N trình bày, nếu bên mua giao kết hợp đồng với giá đất theo thời điểm hiện tại thì bà N đồng ý tiếp tục chuyển nhượng (bút lục 43).

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ ngày 20-4-2022 giữa anh S với bà N bị vô hiệu do lỗi của hai bên. Căn cứ Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; mục I. 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần sửa bản án sơ thẩm, buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phạt cọc.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Minh S; không chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; sửa Bản án sơ thẩm như phân tích trên.

[4] Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Minh S phải chịu 11.000.000 (mười một triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Khấu trừ 5.800.000 (năm triệu tám trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0017652 ngày 16-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông S còn phải nộp tiền án phí là 5.200.000 (năm triệu, hai trăm nghìn) đồng.

+ Ông Tạ Thành C, bà Nguyễn Thị N phải chịu 11.300.000 (mười một triệu, ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu buộc trả cọc và hợp đồng đặt cọc.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S nên ông C, bà N, chị T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông S 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0018105 ngày 05-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh S;

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 3; Điều 131, Điều 328, Điều 401 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Tuyên xử:

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh S đối với ông Tạ Thành C, bà Nguyễn Thị N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

3. Buộc ông Tạ Thành C, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Minh S số tiền cọc là 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng.

4. 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Minh S phải chịu 11.000.000 (mười một triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 5.800.000 (năm triệu tám trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0017652 ngày 16-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông S còn phải nộp tiền án phí là 5.200.000 (năm triệu, hai trăm nghìn) đồng.

+ Ông Tạ Thành C, bà Nguyễn Thị N phải chịu 11.300.000 (mười một triệu, ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Tạ Thành C, bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Nguyễn Minh S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông S 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0018105 ngày 05-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

8. 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND huyện C;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn