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

Bản án số: 193/2023/DS-PT
Ngày: 08-6-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Phạm Văn Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình

Ông Hà Chí Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Mai Hương, 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 Thuỷ Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 151/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Anh Lê Hoàng V, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; Địa chỉ: L1, L2, thị xã L3, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 26-5-2022) – có mặt.

2. Bị đơn: Anh Đinh Hồng TH, sinh năm 1980; Địa chỉ: Hẻm 57, đường Cách mạng tháng 8, Khu phố 2, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 76 Phạm Tung, Khu phố H1, Phường H2, thành phố Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 04-7-2022) – có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1 Anh Đỗ Minh Q và chị Lê Thị Hồng A, sinh năm 1985; Địa chỉ: 160 đường B1, Khu phố B2, Phường B3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh - vắng mặt.

3.2 Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB).

Trụ sở: 442 M1, Phường M2, Quận M3, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Lầu C1, Tòa nhà C2, C3, Phường C4, quận 3, TP.HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L, chức vụ: Phó giám đốc phòng quản lý nợ (Theo văn bản ủy quyền ngày 05-7-2022) – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Anh Võ Minh TU, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền ngày 27-12-2022) - vắng mặt.

3.3 Chị Nguyễn Thị TK; sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu phố 2, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: ông Đinh Hồng TH và bà Nguyễn Thị TK, ông Nguyễn Văn T đại diện cho nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-5-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/02/2022, tại nhà anh V tại Lộc Thành, Đức Hòa, Long An, anh TH và anh V có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 135 Q2, Khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh, có diện tích 200,20 m^2, thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 74, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY492983, do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 01/12/2020. Theo hợp đồng, anh V và anh TH thỏa thuận giá chuyển nhượng là 6.800.000.000 đồng, giao tiền như sau:

Lần 1: Ngày 24/02/2022, số tiền 50.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 01/3/2022, số tiền 1.500.000.000 đồng.

Lần 3: kể từ ngày 30/4/2022 đến ngày 01/5/2022 Hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh V phải trả hết số tiền còn lại.

Sau đó, do cần tiền nên anh TH đến nhà anh V thỏa thuận lại hợp đồng mua bán nhà đất. Ngày 03/3/2022, anh TH và anh V ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng như sau:

Điều 1: Tài sản đặt cọc là nhà đất tại 135 Q2, khu phố 3, phường 1, thành phố Tây Ninh.

Điều 2: Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng: Tổng số tiền 6.800.000.000

đồng. Ông V đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng + 1.000.000.000 đồng.

Điều 3: Thời hạn đặt cọc là ……(ngày), kể từ ngày 03/3/2022 đến ngày 01/5/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho cho bên A.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc lập ngày 03/3/2022 không có quy định ngày cụ thể để hai bên làm thủ tục tại công chứng, tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 10/4/2022, anh TH có nhắn tin nhờ anh V giúp số tiền 1.600.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, nhưng anh V không dám đưa vì chưa làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng. Sau khi sửa chữa nhà xong, chưa vào để ở thì ngày 02/5/2022, anh TH tiến hành khóa cửa nhà lại không cho anh V vào nhà.

Sau ngày 09/8/2022, vợ chồng anh TH chuyển nhượng nhà đất này cho vợ chồng chị Lê Thị Hồng A. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh TH và chị A được giao kết và thực hiện trong giai đoạn Tòa án đã thụ lý giải quyết tranh chấp đối tượng của hợp đồng. Do đó, chị Lê Thị Hồng A xác định không phải là người chuyển nhượng ngay tình để được công nhận giao dịch trong trường hợp đã có thụ lý vụ án tại Tòa án, nên ông V khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh TH, chị Thúy với chị A, nhằm bảo đảm việc khởi kiện trả tiền cọc, phạt tiền cọc và tiền sửa nhà cho anh V, bởi vì anh Đinh Hồng TH không còn tài sản nào khác. Do đó, nay anh V yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc anh TH phải chịu trả lại tiền đặt cọc cho anh V 1.050.000.000 đồng, đồng thời còn phải chịu phạt cọc số tiền 1.050.000.000 đồng; tổng cộng 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng).

- Anh TH phải trả cho anh V số tiền chi phí sửa nhà là 221.478.000 đồng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Hồng TH, chị Nguyễn Thị TK với chị Lê Thị Hồng A đối với phần đất diện tích 200,20 m^2, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Bởi vì nhà, đất này có tiền anh V bỏ ra để sửa chữa nhà, anh TH không còn tài sản nào khác.

- Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn- ông Nguyễn Văn Từ trình bày:

Ngày 24-02-2022, anh TH và anh V có làm hợp đồng đặt cọc, anh TH thỏa thuận bán nhà đất cho anh V tại số 135 đường CMT8, Khu phố 3, phường 1, thành phố Tây Ninh với giá 6.800.000.000 đồng, thỏa thuận đặt cọc lần 1 là 50.000.000 đồng, đặt cọc lần 2 vào ngày 01-3-2022 là 1.500.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng là từ 30-4-2022 đến ngày 01-5-2022.

Đến ngày 01-3-2022, anh V không xoay tiền kịp nên sau đó, ngày 03-3-2022, các bên lập bổ sung hợp đồng đặt cọc phần đất đó, vẫn giá là

6.800.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.050.000.000 đồng, thỏa thuận thời gian chuyển nhượng là từ ngày 03-3-2022 đến ngày 01-5-2022.

Ngày 03-3-3022, anh V giao thêm số tiền cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng, nên ngày 03-3-2022 các bên mới lập hợp đồng đặt cọc bổ sung. Ngày 01-5-2022, anh TH có báo với anh V kêu đi công chứng đất, nhưng anh V không nghe điện thoại, và anh TH cũng có báo với môi giới là anh Nguyễn Ngọc H để báo cho anh V nhưng hết ngày 01/5/2022 vẫn không liên lạc được với anh V. Đến ngày 04-5-2022, vợ chồng anh V có đến xin anh TH để kéo dài hợp đồng đến giữa tháng 5 nhưng anh TH không đồng ý.

Đối với những yêu cầu khởi kiện của anh V, anh TH không đồng ý toàn bộ vì việc anh V không mua nhà là lỗi của anh V, nên anh TH được quyền chuyển nhượng nhà lại cho người khác, anh V không mua thì anh V mất cọc; đối với yêu cầu sửa chữa nhà anh TH không đồng ý vì anh V tự ý sửa chữa nhà để sau này bán lại giá cao hơn.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu trình bày:

Ngày 10-8-2022 anh Đỗ Minh Q và chị Lê Thị Hồng A ký hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.2029.010822 số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, mục đích là mua nhà thế chấp đất tại thửa 152, tờ bản đồ số 74, Khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 11-8-2022, anh Đỗ Minh Q và chị Lê Thị Hồng A có kí khế ước nhận nợ vay số tiền 4.000.000.000 đồng.

Ngày 16-8-2022 anh Q và chị A kí hợp đồng thế chấp tài sản số TNI. BĐCN.205.150822 thế chấp phần đất thửa 152, tờ bản đồ số 74, Khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và các bên đã đăng kí thủ tục đăng kí giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Ngân hàng cho rằng hồ sơ vay tín dụng và hồ sơ thế chấp giữa Ngân hàng và vợ chồng anh Q, chị A là đúng quy định nên không đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh TH với anh Q, chị A để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Hồng A và anh Đỗ Minh Q trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 09-8-2022: Ngày 01-8-2022 anh chị có đặt cọc mua phần đất và nhà trên đất tại Khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh từ anh Đinh Hồng TH với giá 6.900.000.000 đồng, đặt cọc 1.200.000.000 đồng hẹn ngày 10-8-2022 ra công chứng ký chuyển nhượng. Từ ngày 02-8-2022 anh chị có thuê thợ sửa chữa nhà như lời trình bày của anh Nguyễn Hữu Tuấn là thợ sửa nhà chính với chi phí khoảng 150.000.000 đồng.

Người làm chứng anh Nguyễn Ngọc H trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-8-2022: Anh là người ký người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24-02-2022 và là người viết hợp đồng này. Ngày hôm đó anh V chuyển

vào tài khoản của anh TH là 50.000.000 đồng tiền cọc, thỏa thuận là ngày 01-3-2022 anh V sẽ đưa tiếp 1.500.000.000 đồng nhưng đến ngày 01-3-2022, anh V chỉ đưa 1.000.000.000 đồng. Anh TH thỏa thuận là trước 30-4-2022 hoặc 01-5-2022 hoặc sau đó 1,2 ngày các bên ra phòng công chứng và trả hết số tiền còn lại. Khi mua đất các bên biết là anh TH hiện đang thế chấp nhà đất chuyển nhượng tại Ngân hàng và có thỏa thuận là đến ngày công chứng thì anh TH rút sổ ra để công chứng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 09-8-2022:

Trên phần đất tại thửa 152, tờ bản đồ số 74, Khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh có: 02 căn nhà cấp 3, 1 trệt 1 lầu, xây dựng 13 năm, có phần làm mới trần, trệt, lầu, sơn bê quanh nhà, làm đá hoa cương mới trên bếp, gạch nhà, thay tôi mái che, sơn cửa đi (trước ngày 01-8-2022) với giá 86.239.000 đồng (chưa bao gồm tiền công). Từ sau ngày 02-8-2022 đến nay có phần sửa chữa mới gồm: gạch nền nhà vệ sinh, tầng trệt, gạch nền nhà vệ sinh tần 1, gạch nền sân sau, nâng nền 30 cm đối với 01 phần sân trước nhà và bên hông nhà, xây và tôi mới phần vách bên hông nhà chi phí khoảng 150.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các điều 328, 116, 122, 131 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng V về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với anh Đinh Hồng TH.

Buộc anh Đinh Hồng TH có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Hoàng V số tiền cọc 1.050.000.000 đồng và 131.139.000 đồng chi phí sửa chữa nhà, tổng cộng là 1.181.139.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 1.050.000.000 đồng của anh Lê Hoàng V.

Không chấp nhận yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Hồng TH, chị Nguyễn Thị TK với vợ chồng chị Lê Thị Hồng A đối với phần đất diện tích 200,20 m^2, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Nội dung kháng cáo: Ngày 03-4-2023 ông Đinh Hồng TH và bà Nguyễn Thị TK có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03-4-2023 ông Nguyễn Văn T đại diện cho nguyên đơn có đơn kháng cáo buộc ông TH phải bồi thường cọc cho ông V số tiền 1.050.000.000 đồng và chi phí sửa nhà 221.478.000 đồng; yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH với bà Lê Thị Hồng A.

- *Tại phiên toà, đại diện cho nguyên đơn trình bày:* Xin rút lại một phần kháng cáo về số tiền bồi thường tiền sửa chữa nhà, chấp nhận số tiền theo bản án sơ thẩm. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc lần thứ nhất vào ngày 24-02-2022 tiêu đề là đặt cọc nhưng nội dung không thể hiện việc đặt cọc mà thoả thuận 03 lần trả tiền. Ông V nghi ngờ về nội dung và ngày hẹn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vào ngày 30/4 và 01/5 là vào những ngày nghỉ. Đến ngày 03/3/2022 hai bên mới thống nhất ký kết lại hợp đồng đặt cọc, trong đó có thể hiện nội dung đặt cọc số tiền 1.050.000.000 đồng (cộng cả số tiền lần trước giao cho bên bán là 50.000.000 đồng) và nội dung ràng buộc quyền, nghĩa vụ của hai bên. Thoả thuận thời gian đặt cọc từ ngày 03/3/2022 cho đến ngày 01/5/2022, không có nội dung thoả thuận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng; việc ông V tiến hành sửa chữa nhà là được đồng ý của bên bán. Suốt trong thời hạn thoả thuận bên bán không lần nào báo cho ông V để tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác ngày 01/5 là ngày nghỉ và sau đó được nghỉ bù đến ngày 03/5, nhưng ngày 04/5 ông V liên hệ với ông TH để thực hiện việc ký kết hợp đồng, nhưng ông TH không đồng ý, nên ông TH là người có lỗi.

Việc Toà án cấp sơ thẩm nhận định các bên không thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng nào và thực hiện hợp đồng nào nên tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu về hình thức là không có cơ sở, bởi lẽ khi các bên thống nhất ký kết lại hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 và gồm luôn số tiền cọc trong hợp đồng ký kết lần trước để tính tiền đặt cọc là mặc nhiên thoả thuận thực hiện hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 03/3/2022. Mặt khác Toà án cấp sơ thẩm cho rằng phần đất vợ chồng ông TH cùng đứng tên, nhưng khi ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình ông TH là vi phạm Điều 213 Bộ luật Dân sự và Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình để tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không đúng, bởi vì hợp đồng đặt cọc là việc các bên ký kết để đảm bảo cho việc thực hiện một giao dịch dân sự khác, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Toà án sơ thẩm nhận định hai bên cùng có lỗi, nhưng không dẫn chứng mỗi bên lỗi gì theo quy định nào của pháp luật.

Vì vậy ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc ông TH và bà TY phải trả số tiền cọc và phạt cọc tương ứng số tiền cọc, tổng cộng là 2.100.000.000 đồng; buộc ông TH và bà TY phải trả số tiền sửa chữa nhà cho ông V là 131.139.000 đồng. Đồng thời yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Hồng TH, chị Nguyễn Thị TK với vợ chồng chị Lê Thị Hồng A.

- *Người đại diện cho bị đơn trình bày:* Hai hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Trong hợp đồng ngày 03/3/2022 có thoả thuận ràng buộc quyền và nghĩa vụ cụ thể là đặt cọc số tiền 6.800.000.000 đồng, trong thời hạn từ ngày 03/3/2022 đến ngày 01/5/2022 bên

mua không thanh toán cho bên bán là xem như từ chối việc mua bán, nên phải chịu mất cọc; đối với số tiền sửa chữa nhà là ông V yêu cầu ông TH giao chìa khoá nhà để khi nào ông V bán lại cho người khác để người mua đến xem nhà, đất. Sau đó ông V tự ý sửa chữa nhà mà không thông báo cho ông TH biết, nên ông TH không đồng ý trả khoản tiền này.

- *Đại diện cho nguyên đơn đối đáp*: Việc sửa chữa nhà là được ông TH đồng ý qua tin nhắn Zalo và bà TY (vợ ông TH) biết nhưng không ngăn cản; số tiền đặt cọc 6.800.000.000 đồng là không đúng, mà chỉ là 1.050.000.000 đồng. Dưới hàng chữ ghi đặt cọc có nêu số tiền còn lại là 5.750.000.000 đồng.

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

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ *Về nội dung:* Xét thấy 02 hợp đồng đặt cọc là vi phạm về mặt hình thức, ngày 01/5 là ngày nghỉ lễ nên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng được; hai bên không có thoả thuận phải thực hiện hợp đồng nào và huỷ bỏ hợp đồng nào. Mặt khác thời điểm các bên ký kết hợp đồng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông TH đã thế chấp ngân hàng, nên các hợp đặt cọc là vô hiệu. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên có phần sai sót là không tuyên bố 02 hợp đồng đặt cọc vô hiệu và khi buộc bị đơn trả khoản tiền sửa chữa nhà cho nguyên đơn mà không buộc bị đơn phải chịu án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, nhưng sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm ngày 21-3-2023; ngày 03-4-2023 đại diện cho nguyên đơn Lê Hoàng V, ông Đinh Hồng TH và bà Nguyễn Thị TK có đơn kháng cáo và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Xét thấy việc kháng cáo là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo thấy rằng;

[2.1]. Hình thức hợp đồng đặt cọc: Ngày 24-02-2022, anh TH và anh V có làm hợp đồng đặt cọc, anh TH thỏa thuận bán nhà đất cho anh V tại số 135 đường CMT8, Khu phố 3, phường 1, thành phố Tây Ninh với giá 6.800.000.000

đồng, thỏa thuận đặt cọc lần 1 là 50.000.000 đồng, đặt cọc lần 2 vào ngày 01-3-2022 là 1.500.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng là từ 30-4-2022 đến ngày 01-5-2022. Đến ngày 01-3-2022, anh V không xoay tiền kịp, đến ngày 03-3-3022, anh V mới có tiền giao thêm cho anh TH số tiền cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng, cùng ngày 03-3-2022, các bên thoả thuận ký kết lại hợp đồng đặt cọc phần đất đó, vẫn giá là 6.800.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.050.000.000 đồng, thỏa thuận thời gian chuyển nhượng là từ ngày 03-3-2022 đến ngày 01-5-2022. Ngày 01-5-2022, anh TH có báo với anh V kêu đi công chứng đất, nhưng anh V không nghe điện thoại và anh TH cũng có báo với người môi giới là anh Nguyễn Ngọc H biết để báo cho anh V nhưng hết ngày 01/5/2022 vẫn không liên lạc được với anh V. Như vậy theo thoả thuận giữa các bên thời gian chuyển nhượng là từ ngày 03-3-2022 đến ngày 01-5-2022 không phải là vào ngày 30/4 hoặc 01/5, khoảng thời gian để các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng gần 02 tháng. Bên mua không chịu thực hiện việc ký kết hợp đồng và trả tiền chuyển nhượng cho bên bán là vi phạm thoả thuận. Mặt khác vào ngày 01/5/2022 anh TH đã gọi điện thoại nhắc nhở anh V thực hiện việc giao kết hợp đồng nhưng anh V không nghe máy cũng không phản hồi, chờ đến ngày 04/5/2022 thì anh V mới nhắn tin cho anh TH để xin thoả thuận lại là đã trễ thời hạn thoả thuận theo hợp đồng đặt cọc.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc ngày 24-02-2022 (Bút lục 57) và hợp đồng đặt cọc ngày 03-3-2022 (Bút lục 58), không có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trước để ký hợp đồng đặt cọc sau hoặc thỏa thuận sẽ thống nhất thực hiện theo hợp đồng nào, là vi phạm nghiêm trọng về mặt hình thức là không có cơ sở, bởi vì bên mua đã vi phạm nội dung thoả thuận lần thứ nhất, sau khi có tiền đặt cọc hai bên mới thoả thuận lại và ký hợp đồng đặt cọc thứ hai, về nguyên tắc hiệu lực thì thoả thuận sau là sẽ phủ định thoả thuận trước và có hiệu lực thực hiện.

Mặt khác Toà án cấp sơ thẩm nhận định phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của anh Đinh Hồng TH và chị Nguyễn Thị TK nhưng hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng phần đất này không có chữ ký của chị Thúy là vi phạm Điều 213 Bộ luật Dân sự, và Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình để đánh giá hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự *"Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim ký quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng"* việc một mình anh TH đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện một giao giao dịch dân sự không làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu về tài sản chung của vợ chồng.

Tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 03-3-2022 có nêu *"Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên, nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp….lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, ngượi lại b không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên"*

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V, buộc anh TH và chị Thuý phải trả lại tiền cọc là không có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Hồng TH, chị Nguyễn Thị TK với vợ chồng chị Lê Thị Hồng A đối với phần đất diện tích 200,20 m^2, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 74. Do bên mua vi phạm thoả thuận về đặt cọc và anh TH tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên đối tượng là số tiền đặt cọc không phải là quyền sử dụng đất, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Đối với khoản tiền anh V sửa chữa nhà. Tại biên bản định giá ngày 09-8-2022, anh V có sửa chữa làm mới trần, trệt, lầu, sơn bê quanh nhà, làm đá hoa cương mới trên bếp, gạch nhà, thay tôi mái che, sơn cửa đi với giá 86.239.000 đồng (chưa bao gồm tiền công). Tại biên bản lấy lời khai đối với anh Phạm Văn Thành là thầu sửa nhà cho anh V và đối chiếu với các hóa đơn bán lẻ (Bút lục 23, 25) cho thấy tiền công thợ sửa nhà là 37.400.000 đồng, tiền gia công sơn cửa là 7.500.000 đồng là có căn cứ chấp nhận, các hóa đơn còn lại không phù hợp thời gian sửa nhà và không ghi rõ nội dung chi phí cho phần xây dựng nào nên không chấp nhận. Do đó, số tiền chi phí sửa nhà mà anh V được chấp nhận là 86.239.000 đồng + 37.400.000 đồng + 7.500.000 đồng = 131.139.000 đồng. Việc sửa chữa nhà tuy anh TH không đồng ý nhưng không phản hồi tin nhắn của anh V thông báo và cũng không ngăn việc làm của anh V. Nên anh TH phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh V số tiền nêu trên.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu đòi lại tiền cọc và phạt cọc đối với anh TH, chị Thuý. Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh TH về việc không đồng ý trả tiền đặt cọc và phạt cọc; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh TH về không đồng ý bồi thường khoản tiền sửa chữa nhà cho anh V; không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm.

[3]Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá là 3.000.000 đồng. Yêu cầu của anh V không được chấp nhận, nên anh V phải chịu, ghi nhận anh V đã nộp xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Anh Lê Hoàng V phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng đặt cọc; 43.500.000 đồng án phí sơ thẩm về bồi thương cọc; 300.000 đồng án phí sơ thẩm về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh Đinh Hồng TH và chị Nguyễn Thị TK phải chịu 6.556.950 đồng án phí sơ thẩm về bồi thường số tiền sửa chữa nhà.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 của 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; Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Hoàng V; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Đinh Hồng TH và chị Nguyễn Thị TK.

Sửa bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ Điều 117, 119, 138, 139 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng 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, lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường tiền cọc của anh Lê Hoàng V đối với anh Đinh Hồng TH và chị Nguyễn Thị TK

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Hồng TH, chị Nguyễn Thị TK với vợ chồng chị Lê Thị Hồng A đối với phần đất diện tích 200,20 m^2, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh của anh Lê Hoàng V.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng V đối với anh Đinh Hồng TH và chị Nguyễn Thị TK về số tiền sửa chữa nhà.

Buộc anh Đinh Hồng TH và chị Nguyễn Thị TK có nghĩa vụ trả cho anh Lê Hoàng V số tiền 131.139.000 đồng.

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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Anh Lê Hoàng V phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá là 3.000.000 đồng. Ghi nhận anh V đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Hoàng V phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng đặt cọc; 43.500.000 đồng án phí sơ thẩm về bồi thương cọc; 300.000 đồng án phí sơ thẩm về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 39.069.000 đồng theo biên lai số 0000968 ngày 11-5-2022 và 300.000 đồng theo biên lai số 0001281 ngày 18-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Anh V còn phải nộp thêm số tiền 4.731.000 (Bốn triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn) đồng.

Anh Đinh Hồng TH và chị Nguyễn Thị TK phải chịu 6.556.950 (Sáu triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Hoàng V phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001899 ngày 03-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (đã nộp xong).

Anh Đinh Hồng TH và chị Nguyễn Thị TK không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho anh TH, chị Thuý số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lại số 0001900 ngày 03-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án này 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. TpTN;
- Chi cục THADS. TpTN
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

Đã kí

Phạm Văn Diệp