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

BẢN ÁN SỐ: 423/2023/DS-PT
Ngày: 20-11-2023
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 Võ Văn Ngầu

*Các Thẩm phán:*1. Bà Phạm Thị Thanh Giang;

2. Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 20 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 389/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về vệc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 472/2023/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Anh Trần Văn P, sinh năm 1981;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chị Bùi Thị Ngọc N, sinh năm 1978;

Địa chỉ cư trú: ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn*: anh Lê Minh T, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ cư trú: ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Anh P, chị N, anh T, chị L vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07-4-2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn anh Trần Văn P và chị Bùi Thị Ngọc N trình bày:

Vào ngày 19-12-2022, anh chị có đặt cọc cho vợ chồng anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị L số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.039,1 m^2, thuộc thửa 493, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng phần nêu trên là 3.570.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 19-12-2022; trong thời gian đặt cọc, anh T, chị L cam kết sẽ làm các thủ tục giấy tờ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị và anh chị sẽ trả hết số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên sau đó, anh T, chị L đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho người khác. Ngày 02-4-2023, vợ chồng anh T, chị L có viết bản cam kết trả cho anh chị số tiền 600.000.000 đồng, bao gồm 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường thêm 100.000.000 đồng. Tại đơn khởi kiện ngày 07-4-2023, anh, chị yêu cầu anh T, chị L có trách nhiệm trả cho anh, chị số tiền 1.000.000.000 đồng bao gồm 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc. Nay anh chị chỉ yêu cầu anh T, chị L trả cho số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng như anh T, chị L cam kết tại bản cam kết ngày 02-4-2023. Rút lại một phần yêu cầu anh T, chị L trả 400.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn Lê Minh T và Nguyễn Thị L cùng thống nhất trình bày: thống nhất theo lời trình bày của anh P, chị N về việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.039,1 m^2, thửa đất, số tiền cọc đã nhận, thời hạn đặt cọc và cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như anh P, chị N trình bày. Tuy nhiên sau đó, anh chị đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác, đồng thời vào ngày 02-4-2023, anh chị viết cam kết trả lại anh P, chị N số tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 100.000.000 đồng, hẹn ngày 06-4-2023 sẽ trả. Do anh chị không có tiền trả đúng thời hạn như cam kết nên anh P, chị N khởi kiện anh chị. Nay, anh chị đồng ý trả cho anh P, chị N số tiền 600.000.000 đồng như bản cam kết ngày 02-4-2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 08-8-2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 274, 275, 280, 328 và 357 của Bộ luật dân sự năm 2015Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn P, chị Bùi Thị Ngọc N đối với anh Lê Minh T, chị Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc".

Buộc anh Lê Minh T, chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho anh Trần Văn P, chị Bùi Thị Ngọc N số tiền 600.000.000 (*sáu 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 07-9-2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị 01 phần quyết định của bản án sơ thẩm về tiền án phí. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho đúng quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Tại phiên tòa:

- Kiểm sát viên giữ nguyên quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm, thay đổi nội dung kháng nghị về quan hệ pháp luật tranh chấp, đề nghị cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp đòi tài sản", không kháng nghị sửa phần tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến đối với nội dung Quyết định kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS ngày 07-9-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đã được sửa đổi tại phiên toà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Anh P, chị N khởi kiện yêu cầu anh T, chị L trả số tiền 600.000.000 đồng, bao gồm 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 100.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng; anh T, chị L đồng ý trả theo yêu cầu của anh P, chị N. Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án thì trường hợp anh T, chị L đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận thì phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 08-8-2023 của Toà án nhân dân huyện

Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh buộc anh T, chị L phải chịu 28.000.000 đồng đối với toàn bộ nghĩa vụ trả tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 đồng là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh T, chị L. Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy xác nhận ngày 02-4-2023, giữa anh P, chị N với anh T, chị L thể hiện anh T, chị L xác nhận còn nợ và cam kết trả cho anh P, chị N số tiền 600.000.000 đồng, nên cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi tài sản", không cần sửa lại án phí dân sự. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16 ngày 07/9/2023 của Viện KSND tỉnh T đã được sửa đổi tại phiên tòa; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST, ngày 08-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh theo hướng xác định lại đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 07-9-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh còn trong thời hạn luật định, hợp lệ, phù hợp với quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị về quan hệ pháp luật tranh chấp, đề nghị cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp đòi tài sản", không cần sửa phần tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[1.2] Anh Trần Văn P, chị Bùi Thị Ngọc N, anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng hình sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh P, chị N, anh T và chị L.

[2] Xét Quyết định kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS ngày 07-9-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đã được sửa đổi tại phiên toà, thấy rằng:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ngày 07-4-2023, anh Trần Văn P và chị Bùi Thị Ngọc N khởi kiện yêu cầu anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng, Toà án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là "Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc" là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng như Bản cam kết trả nợ ngày 02-4-2023 mà bị đơn đã viết và ký cam kết trả cho nguyên đơn. Căn cứ vào Bản cam kết trả nợ ngày 02-4-2023 thì anh T, chị L trả lại cho anh P, chị N số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 06-4-2023; xét thấy, mặc dù trong Giấy cam kết trả nợ ngày 02-4-2023 anh P, chị N không ký tên, nhưng anh P, chị N không

có ý kiến gì, đồng thời giữ giấy cam kết này đến khi anh T, chị L không thực hiện trả nợ đúng cam kết, mới khởi kiện; điều này đã xác định anh P, chị N đã đồng ý để cho anh T, chị L trả cho mình số tiền 600.000.000 đồng. Do đó, cần phải xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là "Tranh chấp dân sự về đòi tài sản". Toà án ấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc" là không đúng, cấp phúc thẩm xác định lại cho đúng pháp luật.

[2.2] Do đây là vụ án "Tranh chấp dân sự về đòi tài sản", cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P, chị N, buộc anh T, chị L trả cho anh P, chị N số tiền 600.000.000 đồng. Về phần án phí buộc anh T và chị L phải chịu 28.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những nhận định trên, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 07-9-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đã được sửa đổi tại phiên tòa; sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 07-9-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đã được sửa đổi tại phiên tòa;

Sửa án Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh về quan hệ pháp luật tranh chấp.

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự; 1 Điều 147 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn P và chị Bùi Thị Ngọc N đối với anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị L về số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn P và chị Bùi Thị Ngọc N đối với anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp dân sự về đòi tài sản".

Buộc anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho anh Trần Văn P và chị Bùi Thị Ngọc N số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án 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.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị L phải chịu 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng tiền án phí dân sự.

4.2. Anh Trần Văn P và chị Bùi Thị Ngọc N không phải chịu tiền án phí dân sự; được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự 12.300.000 (mười hai triệu, ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0025381 ngày 07-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

5. 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 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT2.TANDTC(Vụ 2);
- TANDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Văn Ngầu