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

Bản án số: 221/2021/DS-PT
Ngày: 23-12-2021.
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 Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Cẩm Hà, 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 Bé Thi, Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/TLPT-DS ngày 29-10-2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 228/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Võ Thị H, sinh năm 1983, cư trú tại: Số 94, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn V, sinh năm 1957, cư trú tại: D40/3, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26-10-2020. (có mặt)

- *Bị đơn:* Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1982, cư trú tại: Số 45, khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Chị Võ Thị H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Võ Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phan Văn V trình bày:

Chị Võ Thị H và chị Huỳnh Thị T có thỏa thuận trao đổi đất với nhau, cụ thể như sau:

Chị T có nhà, đất tọa lạc tại: Khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, có nhu cầu bán với giá 3.500.000.000 đồng; chị H có 03 thửa đất, trị giá 2.500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trao đổi cho nhau. 03 thửa đất của chị H vị trí không liền kề vì có thửa đất của anh Đỗ Văn L ở bên trong nên chị H và chị T thỏa thuận đổi đất với điều kiện chị H phải đổi với anh L để có 03 thửa đất liền kề và chị H phải trả cho chị T 1.000.000.000 đồng tiền chênh lệch giá đất của hai bên.

Vào ngày 17-02-2020, hai bên lập và ký kết Hợp đồng đặt cọc, nội dung: Chị T *bán đất cho chị H giá 1.000.000.000 đồng, đặt cọc lần một 300.000.000 đồng, đặt cọc lần hai 700.000.000 đồng, nếu bên bán không đồng ý bán thì phạt cọc gấp đôi, nếu bên mua không đồng ý mua thì mất cọc,* có chị Đặng Thị H1 là người môi giới cho hai bên đổi đất với nhau ký tên làm chứng. Thỏa thuận bên ngoài là số tiền 700.000.000 đồng chị H được trả trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên dự kiến là làm thủ tục trong khoảng thời gian từ 01 đến 02 ngày nên không ghi ngày các bên ký hồ sơ chuyển đổi đất vào hợp đồng đặt cọc, sau khi đặt cọc hai bên đã trao đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau.

Chị H hẹn anh L, chị T vào ngày 19-02-2020 đến Ủy ban nhân dân thị trấn Bến Cầu để 03 bên ký hồ sơ trao đổi đất cùng một lúc, có hẹn chị H1 đến ký tên làm chứng. Đến ngày hẹn chị H, anh L, chị H1 có mặt nhưng chị T không đến nên mọi người ra về, việc đổi đất giữa chị H và anh L cũng chưa tiến hành được, việc này có anh Trường là cán bộ địa chính thị trấn Bến Cầu biết vì vào ngày 19-02-2020 chị H có nhờ anh Trường soạn thảo trước hợp đồng trao đổi đất giữa chị H với anh L và giữa chị H với chị T, anh Trường đã soạn thảo xong nhưng do chị T không đến nên không ký hồ sơ được.

Việc không đổi đất được là lỗi hoàn toàn do chị T nên chị H khởi kiện yêu cầu chị T trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

- Bị đơn chị Huỳnh Thị T trình bày:

Chị và chị H có thỏa thuận trao đổi đất với nhau, do nhà và đất của chị dùng để trao đổi có giá trị cao hơn đất chị H nên chị H phải trả cho chị 1.000.000.000 đồng, đặt cọc trước 300.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng chị H nói chưa có đủ tiền nên xin làm giấy nợ, nếu chị không tin tưởng thì chị H sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất mà chị H đang ở cho chị giữ để làm tin, chị suy nghĩ nếu làm như thế sẽ rắc rối nên không đồng ý, chị H hứa trong vòng 04 tháng sẽ thanh toán đủ 700.000.000 đồng nên chị đồng ý. Hai bên thống nhất trong khoảng thời gian 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, khi nào chị H giao đủ tiền sẽ ký hồ sơ đổi đất.

Ngày 17-02-2020 ký hợp đồng đặt cọc 300.000.000 đồng, khoảng 03 hay 04 ngày sau chị H gọi điện thoại cho chị thông báo là không trao đổi đất nữa, cho chị thời hạn đến 15 giờ cùng ngày phải trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, nếu không trả thì chị H khởi kiện.

Không có việc trao đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau mà chị chỉ giao cho chị H bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị và có xem bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H.

Không có việc chị H hẹn ngày 19-02-2020 đến Ủy ban nhân dân thị trấn Bến Cầu để làm thủ tục trao đổi đất.

Việc đổi đất không thực hiện được là lỗi do chị H vì đã quá thời hạn 04 tháng mà chị H không giao 700.000.000 đồng, chị H phải chịu mất số tiền cọc 300.000.000 đồng như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17-02-2020. Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

Trong việc thỏa thuận trao đổi đất giữa chị và chị H có người môi giới là chị Đặng Thị H1, chị đã cho chị H1 35.000.000 đồng xem như trả phí môi giới. Nếu Tòa án buộc phải trả lại tiền cọc thì chị yêu cầu giải quyết số tiền 35.000.000 đồng đã cho chị H1.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị H đối với chị Huỳnh Thị T về việc đòi 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, chị H phải trả cho chị T ½ của số tiền 35.000.000 đồng mà chị T đã cho chị Đặng Thị H1, trừ vào số tiền cọc chị T phải trả còn lại 282.500.000 đồng, buộc chị T trả cho chị H.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị H đối với chị T về việc đòi 300.000.000 (ba trăm triệu đồng) đồng tiền phạt cọc.

Về án phí sơ thẩm: Chị Huỳnh Thị T phải chịu 14.125.000 đồng; chị Võ Thị H phải chịu 15.000.000 đồng.

- Yêu cầu kháng cáo của đương sự: Ngày 06-10-2021, nguyên đơn Võ Thị H kháng cáo, yêu cầu Tòa án buộc chị Huỳnh Thị T trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng; yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung buộc chị H phải chịu ½ của số tiền 35.000.000 đồng mà chị T đã cho chị Đặng Thị H1 vì chị T không khởi kiện, không nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện.

- ***Tại phiên tòa phúc thẩm****:* Ông Phan Văn Vĩnh là người đại diện theo ủy quyền của chị Võ Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị H và có ý kiến như sau: Ngoài những lỗi của chị T làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được mà ông đã trình bày trong giai đoạn xét xử sơ thẩm thì chị T còn có lỗi là chuyển nhượng cho người khác thửa đất đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho chị H.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Số tiền 35.000.000 đồng chị T đã cho chị Đặng Thị H1, chị H không biết và không đồng ý, trách nhiệm là của chị T không liên quan đến chị H, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị H phải trả cho chị T ½ số tiền này là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của chị H về vấn đề này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả chị H và chị T cùng có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là có căn cứ, buộc trả cọc, không phạt cọc là có căn cứ, chị H kháng cáo yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Chị Huỳnh Thị T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt chị T.

[2] Xét kháng cáo của chị Võ Thị H, thấy rằng:

- Chị Võ Thị H và chị Huỳnh Thị T đã thống nhất về nội dung trao đổi đất cho nhau, với điều kiện chị H phải đổi với anh Đỗ Văn L 01 thửa để đất được liền kề với 02 thửa còn lại, chị H trả cho chị T 1.000.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị 02 phần đất trao đổi. Hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng nhưng hai bên đã thống nhất là ký kết vào ngày 17-02-2020, trong hợp đồng đặt cọc không ghi đầy đủ các nội dung nhưng hai bên thống nhất là trong số tiền chênh lệch 1.000.000.000 đồng, chị H đã giao 300.000.000 đồng để đặt cọc, còn lại 700.000.000 đồng chị H trả trong thời gian 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nếu chị T vi phạm hợp đồng thì phải chịu phạt cọc gấp đôi, nếu chị H vi phạm hợp đồng thì mất cọc.

Chị H và chị T không ấn định ngày ký kết hợp đồng chuyển đổi đất cho nhau. Chị H khai: Vào ngày 19-02-2020, tức là sau khi ký hợp đồng đặt cọc 02 ngày, chị H hẹn anh Đỗ Văn L và chị T đến Ủy ban nhân dân thị trấn Bến Cầu để ký hợp đồng đổi đất và gọi chị Đặng Thị H1 là người môi giới cho hai bên đổi đất đến làm chứng nhưng chị T không đến nên anh L, chị H1 và chị ra về, việc này có anh Trường là cán bộ tư pháp thị trấn Bến Cầu biết. Lời khai này của chị H là không có căn cứ, bởi vì:

Theo Biên bản xác minh ngày 28-5-2021, cán bộ tư pháp thị trấn Bến Cầu là anh Nguyễn Nhật Trường cung cấp như sau: Ngày 18-02-2020 chị H đến Ủy ban thị trấn một mình, nhờ anh soạn thảo hợp đồng đổi đất giữa chị H và chị T, ngày 19-02-2020 anh gọi điện báo là đã soạn thảo xong, các bên có thể đến ký nhưng chị H trả lời là không mua bán chuyển đổi gì nữa vì không thỏa thuận được.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 30-11-2020, anh Đỗ Văn L khai: Chị H có đặt vấn đề đổi đất, anh chấp nhận và có giao bản pho to giấy tờ liên quan cho chị H tự làm, sau đó không liên lạc với nhau nữa, anh chưa ký giấy tờ gì về việc đổi đất cho chị H.

Lời khai của chị Đặng Thị H1 trước sau không thống nhất, không xác định được là chị H và chị T có thỏa thuận ngày ký kết hợp đồng đổi đất hay không; ngoài ra chị H1 còn khai là sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, chị H1 nhận của chị T tiền huê hồng, từ đó về sau thì không ai liên lạc với chị nữa.

Vì vậy, không có chứng cứ chứng minh việc chị H có gọi chị T đến ký đến Ủy ban nhân dân thị trấn Bến Cầu ký hợp đồng đổi đất mà chị T không đến.

Tuy giấy đặt cọc không ghi ngày các bên ký kết nhưng thời hạn trả số tiền 700.000.000 đồng là 04 tháng, hai bên thống nhất việc này nên chị T khai trong thời hạn 04 tháng, khi nào chị T giao đủ tiền theo thỏa thuận thì sẽ ký hồ sơ đổi đất là có căn cứ.

Chị H có lỗi là chưa làm thủ tục đổi đất với anh L, không trả tiền đúng hạn, chị T không có lỗi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn Vĩnh nại ra rằng chị T có lỗi là chuyển nhượng phần đất đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho chị H là không có căn cứ, bởi vì: Thời hạn cho chị H trả số tiền 700.000.000 đồng đã kết thúc vào ngày 17-06-2020, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Tài, bà Nguyễn Thị Thu Nga vào ngày 10-5-2021, diện tích chuyển nhượng là 172 m^2. Chị T đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngừng giao dịch để bảo đảm thi hành bản án này. Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu đã không chấp nhận bằng Quyết định số: 110/2021/QD9-BPKCTT ngày 26-5-2021, của Chánh án Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu vì ngoài phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tài thì chị T còn có 484 m^2 đất khác giá trị cao hơn và không có dấu hiệu chuyển dịch, sau khi nhận được Quyết định số: 110/2021/QD9-BPKCTT chị H không thắc mắc khiếu nại gì.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì chị H phải chịu mất cọc, chị T được sở hữu số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng, vì chị T khai thời hạn thỏa thuận để ký kết hợp đồng đổi đất là 04 tháng nhưng không có chứng cứ chứng minh nên chị T có lỗi và xử buộc chị T trả lại tiền đặt cọc là không có căn cứ nhưng do chị T không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì vậy, kháng cáo của chị H đòi phạt cọc là không có căn cứ.

- Xét kháng cáo của chị H về việc bản án sơ thẩm tuyên buộc chị H chịu ½ số tiền chị T đã trả tiền huê hồng cho chị H1 là vượt quá yêu cầu khởi kiện, thấy rằng:

Tiền huê hồng giữa chị T và chị H1 không liên quan đến hợp đồng đặt cọc nhưng không phải là vượt quá yêu cầu khởi kiện mà là khoản tiền thiệt hại do chị T đưa ra khi chị H yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc, là ý kiến phản bác của chị T, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét là đúng nhưng nhưng việc xử lý yêu cầu của chị T về số tiền này không đúng.

Lẽ ra, chị H phải mất 300.000.000 đồng tiền cọc nhưng được trả 282.500.000 đồng; lẻ ra, chị T phải được hưởng 300.000.000 đồng tiền chị H đặt cọc nhưng bị buộc trả 282.500.000 đồng là đã thiệt thòi về quyền lợi. Vì vậy, chị H kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[3] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã sai về việc buộc chị H chịu ½ số tiền chị T cho chị H1 là có căn cứ nhưng cho rằng cả hai bên cùng có lỗi làm cho việc đổi đất không thực hiện được là không có căn cứ.

[4] Về án phí sơ thẩm:

- Do Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T trả tiền cọc là không đúng nên buộc chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền bị buộc trả là không đúng nên phải sửa bản án sơ thẩm phần này, chị T không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Bản án sơ thẩm buộc chị H phải chịu 14.000.000 đồng đối với yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 27 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 nhưng không trừ vào 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm chị H đã nộp là không đúng.

[5] Từ những nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Huệ nhưng phải sửa bản án sơ thẩm về án phí.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị H không được Tòa án chấp nhận nên chị H phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 27, khoản 1 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Võ Thị H.

2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh về án phí.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị H đối với chị Huỳnh Thị T về việc đòi lại tiền đặt cọc.

Chị Huỳnh Thị T phải trả cho chị Võ Thị H số tiền 282.500.000 (hai trăm tám mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị T chưa thi hành xong nghĩa vụ trả đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng chị T còn phải trả cho chị H tiền lãi, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị H đối với chị Huỳnh Thị T về việc yêu cầu phạt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

2.3. Về án phí sơ thẩm:

- Chị Huỳnh Thị T không phải chịu.

- Chị Võ Thị H phải chịu 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng, được trừ vào 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm chị H đã nộp theo Biên lai thu số:

0014468 ngày 16-10-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, số tiền còn lại phải nộp là 1.000.000 (một triệu) đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Chị Võ Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0022503 ngày 12 tháng 10 năm 2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND TTN;
- TAND huyện Bến Cầu;
- Chi cục THADS huyện Bến Cầu;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng