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

Bản án số: 364/2024/DS-PT
Ngày: 08 - 8 - 2024
V/v: Tranh chấp HĐ 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 Đỗ Văn Thinh

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng

Bà Võ Thị Hồng Mai

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 233/2024/TLPT-DS, ngày 05 tháng 7 năm 2024, về việc việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST, ngày 28-05-2024 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 315/2024/QĐXX-PT, ngày 18 tháng 07 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Nguyễn Anh N, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Trần Quốc T, sinh năm 1987; địa chỉ: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn: anh Lâm Thành L, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: anh Lê Hòa Thái S, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Người kháng cáo: anh Nguyễn Anh N là nguyên đơn và anh L1 Thành Lập là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - anh Nguyễn Anh N trình bày: anh Nguyễn Anh N đồng ý nhận chuyển nhượng của anh L1 Thành Lập phần đất thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 9, diện tích 272,7 m^2, toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 515.000.000 đồng. Ngày 15/8/2023 anh N và anh L ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán việc chuyển nhượng phần đất nêu trên. Theo đó, anh N đặt cọc cho anh L số tiền 65.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đất là ngày 30/9/2023, nếu anh không thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất thì tiền cọc thuộc quyền sở hữu của anh L, ngược lại nếu anh L không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải hoàn trả tiền cọc và chịu phạt cọc bằng số tiền đặt cọc. Khi gần đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, anh N xuống đất để dọn dẹp cây và làm hàng rào thì biết đất anh nhận chuyển nhượng có tranh chấp lối đi với người khác nên anh báo cho anh L biết để giải quyết trước khi ký hợp đồng nhưng anh L không đến và ngày 30/9/2023 anh L cũng không gặp anh để ký hợp đồng chuyển nhượng đất như cam kết.

Đơn khởi kiện anh N yêu cầu anh L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngày 23/01/2024 anh N thay đổi yêu cầu khởi kiện là buộc anh L trả cho anh tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng và phạt cọc là 65.000.000 đồng; tổng cộng 130.000.000 đồng.

Bị đơn - anh L1 Thành Lập trình bày: việc anh và anh N thỏa thuận chuyển nhượng đất, ký hợp đồng đặt cọc và anh nhận tiền cọc, thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất, các thỏa thuận khác như nguyên đơn trình bày là đúng.

Ngày 26/8/2023 anh N gọi điện cho anh để yêu cầu anh trả lại tiền cọc với lý do là đất anh đang bị tranh chấp, nhưng đất của anh không tranh chấp với ai. Ngày 30/9/2023 anh nhiều lần liên lạc nhưng anh N không ra Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như cam kết. Việc anh N cho rằng nhiều lần liên lạc với anh yêu cầu đi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hoàn toàn không đúng. Anh khẳng định là anh có chờ anh N cả ngày 30/9/2023 để ra văn phòng công chứng ký hợp đồng nhưng anh N không đến là anh N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Anh L không đồng ý như yêu cầu khởi kiện của anh N, không đồng ý trả lại tiền cọc vì anh N là người vi phạm hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST, ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã HT đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27 của 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 Nguyễn Anh N đối với anh L1 Thành Lập về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc anh L1 Thành Lập có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Anh N số tiền cọc 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Anh N đối với anh L1 Thành Lập về việc yêu cầu trả số tiền phạt cọc 65.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 30/5/2024 anh Nguyễn Anh N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh.

Ngày 12/6/2024 anh L1 Thành Lập cáo yêu cầu cấp phúc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; 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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn, bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền và người đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của anh N và anh L trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2023 để bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 272,7 m^2, thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 9, toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh được anh N và anh L ký kết trên cơ sở tự nguyện, bằng văn bản.Theo đó, anh L nhận của anh N số tiền 65.000.000 đồng và hai bên thống nhất ngày 30/9/2023 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nếu anh N không thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất thì tiền cọc thuộc quyền sở hữu của anh L, ngược lại nếu anh L không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh N thì phải hoàn trả tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 2 số tiền đặt cọc.

[3] Hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất được và xảy ra tranh chấp. Anh N cho rằng do đất của anh L có tranh chấp với người khác nên không đồng ý chuyển nhượng và ngày 30/9/2023 anh không liên lạc với anh L được để ký hợp đồng chuyển nhượng. Còn anh L cho rằng đất của anh không tranh chấp với ai, chỉ có ông T2 tranh chấp lối đi chung nhưng đã được UBND xã T hòa giải xong trước đó, ngày 30/9/2023 anh đến văn phòng công chứng chờ anh N và liên lạc với anh N để ký kết hợp đồng nhưng anh N không ra.

Xét thấy, phần đất của anh L không tranh chấp nhưng lối đi vào đất có tranh chấp với ông T2 là người có đất gần đất của anh L. Mặc dù tháng 6/2023 được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải để hai bên về tự tháo dỡ tài sản trên đất trả lại lối đi chung nhưng sau đó hai bên không thực hiện nên vẫn còn tranh chấp. Khi anh N đến rào đất thì ông T2 ngăn cản, phát hiện việc tranh chấp này anh N báo cho anh L nhưng anh L không đứng ra giải quyết ổn thỏa trước khi ký hợp đồng nên anh N không nhận chuyển nhượng là có cơ sở. Việc tranh chấp này phát sinh khi anh N đến rào đất, tức là sau ngày đặt cọc và trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng; cả anh N và anh L đều không dự kiến tình huống này. Trên thực tế đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không tranh chấp, nhưng lối đi vào đất có tranh chấp và chưa được giải quyết dứt điểm; nên đây thuộc trường hợp lỗi khách quan nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc anh L hoàn trả lại cho anh N số tiền cọc, không phạt cọc là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự, phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên quyết định của bản sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh N và anh L không được Tòa án chấp nhận nên anh N và anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Anh N và anh Lâm Thành L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Anh N đối với anh L1 Thành Lập về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc anh L1 Thành Lập có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Anh N số tiền cọc 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Anh N đối với anh L1 Thành Lập về việc yêu cầu trả số tiền phạt cọc 65.000.000 đồng.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Lâm Thành L phải chịu 3.250.000 (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Anh Nguyễn Anh N phải chịu 3.250.000 (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0021975 ngày 18 tháng 10 năm 2023 và 3.250.000 đồng theo biên lai thu số 0010839 ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, tổng cộng là 3.550.000 đồng, hoàn trả cho anh N 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Anh N và anh L1 Thành Lập mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo anh N đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0011281, ngày 13/6/2024; anh L đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0011256, ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh N và anh L đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND TX HT;
- CCTHADS TX HT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Đỗ Văn Thinh