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

Bản án số: 06/2023/DS-PT
Ngày 04-01-2023
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: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Bà Phạm Thị Thùy Trang

- ***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 Nguyễn Thị Thu Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2003, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 405/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022, của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 453/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Thanh T, sinh năm 1979; trú tại: Ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Trọng K, sinh năm 1982; trú tại: Ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Trọng K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 02 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Thanh T trình bày:

Nguyên vào ngày 07-7-2021, anh và anh K có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1201,6 m^2 tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đất thuộc thửa 570, tờ bản đồ số 41. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 371.000.000 đồng. Anh đưa cho anh K 71.000.000 đồng tiền cọc tại nhà của chị Trần Thị Tố N1, có làm hợp đồng đặt cọc, anh và anh K, chị N1 cùng ký tên vào hợp đồng.

Trong hợp đồng có thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 07-7-2021 đến hết ngày 07-8-2021 hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng đất. Hợp đồng có thỏa thuận thêm phần 2m ngang đất nếu sau này anh K có bán thì anh sẽ mua. Tuy nhiên do dịch bệnh Covid 19, thực hiện giãn cách theo Chỉ thị 16 nên anh không thể đưa tiền cọc đúng ngày. Đến ngày 08-8-2021 anh có lên nhà thì anh K không chịu nhận cọc. Anh K hẹn anh đến tháng 12-2021 sẽ cùng anh bàn bạc xem tình hình mua bán thế nào nên anh chờ. Tuy nhiên đến tháng 12-2021 thì anh K lại chuyển nhượng đất cho người khác mà không nói cho anh biết. Anh có yêu cầu anh K trả lại cho anh số tiền nhận cọc đất nhưng anh K không trả.

Tại đơn khởi kiện ngày 21-02-2022 anh yêu cầu anh Nguyễn Trọng K trả lại cho anh 71.000.000 đồng tiền nhận cọc chuyển nhượng đất và lãi suất theo quy định của pháp luật. Tại biên bản hòa giải ngày 24-8-2022 anh chỉ yêu cầu anh Nguyễn Trọng K trả lại cho anh 71.000.000 đồng tiền nhận cọc chuyển nhượng đất, anh không yêu cầu tính lãi suất.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 14-3-2022 anh Nguyễn Trọng K trình bày:

Anh xác định có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc đất như anh T đã trình bày, anh có nhận của anh T 71.000.000 đồng tiền cọc, có làm hợp đồng đặt cọc và có chị Trần Thị Tố N1 làm chứng. Tuy nhiên, anh cho rằng các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 07-7-2021 đến hết ngày 07-8-2021 hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng đất nhưng đến ngày 08-8-2021 anh T mới lên giao tiền là đã trễ hạn, xác định mất cọc.

Ngoài việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 570, tờ bản đồ số 41 thì anh và anh T còn thỏa thuận là trước ngày 31-01-2022 nếu anh có nhu cầu bán thêm 2 m đất kế bên thì anh sẽ bán cho anh T với giá 53.000.000 đồng/1m. Đây là thỏa thuận ưu tiên, nếu hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 570 ký hoàn tất vào ngày 07-8-2022 thì sau này anh có bán thêm 2m thì phải mua giá 53.000.000 đồng/1m và trước ngày 31-01-2022.

Anh K cho rằng, do dịch bệnh Covid 19, tỉnh Tây Ninh thực hiện giãn cách theo Chỉ thị số 16 bốn lần, từ ngày 18-7-2021 đến ngày 30-8-2021 nên việc anh T nói đến nhà anh trả hết tiền mua đất mà anh không nhận là vô lý. Qua tháng 10-2021 anh có hối thúc anh T ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh T cứ hẹn lần sau. Do đó, ngày 13-11-2021 anh đã nhận tiền cọc bán phần đất này cho người khác. Anh khẳng định mình không vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa anh với anh T nên anh không đồng ý trả lại số tiền cọc đất đã nhận của anh T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28-7-2022 chị Trần Thị Tố N1 trình bày:

Chị xác định có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa anh T và anh K thửa đất số 570, tờ bản đồ số 41 vì chị là người giới thiệu. Anh Trần Thanh T có đặt cọc cho anh Nguyễn Trọng K số tiền 71.000.000 đồng tại nhà chị và có làm hợp đồng đặt cọc, chữ trong hợp đồng là của chị viết, anh K là người trực tiếp nhận số tiền này.

Các bên thỏa thuận là ngày 07-8-2021 sẽ lên giao đủ tiền và làm hợp đồng nhưng do giãn cách theo Chỉ thị 16 nên hẹn lại 01 tháng nữa là ngày 07-9-2021 sẽ thực hiện, chồng chị là người gọi điện thoại nói ông K. Ngày 07-9-2021 ông T1, ông K lên nhà chị, ông T1 giao thêm cho ông K 200.000.000 đồng nhưng ông K không nhận và bỏ về. Vài ngày sau chị và vợ ông T1 có xuống nhà ông K thì ông K có nói là chờ đến tháng 12-2021 nếu ông có bán thì bán luôn 7m (thêm 2m ngang thỏa thuận riêng) còn không thì ông K sẽ trả tiền cọc lại cho ông T1. Đến tháng 12-2021 thì ông K bán phần đất này cho người khác nhưng không trả tiền cọc đã nhận lại cho ông T1.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022, của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh T đối với anh Nguyễn Trọng K.

Buộc anh Nguyễn Trọng K trả lại cho anh Trần Thanh T số tiền nhận cọc chuyển nhượng đất là 71.000.000 đồng. Ghi nhận anh Trần Thanh T không yêu cầu bồi thường, không yêu cầu tính lãi suất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07-10-2022, anh K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 22-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ

án.

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

+ Về thủ tục 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 căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, hai bên đương sự thống nhất thỏa thuận như sau:

Anh Nguyễn Trọng K trả lại cho anh Trần Thanh T số tiền cọc chuyển nhượng đất là 35.500.000 đồng.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, nội dung thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận và sửa bản án sơ thẩm.

[2] Án phí: Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh T phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022, của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh:

1. Anh Nguyễn Trọng K có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Thanh T số tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 35.500.000 (ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Trọng K phải chịu 1.775.000 đồng (một triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Anh Trần Thanh T không phải chịu án phí, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.775.000 đồng (một triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0017155 ngày 25-02-2022.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Trọng K phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai số 0017855 ngày 19-10-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh, anh K đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

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

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- TAND h. Châu Thành;
- Chi cục THADS h. Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai