

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 274/2022/DS-PT

Ngày: 15/11/2022

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 Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Hà Chí Quốc

Ông Phạm Văn Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm - 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 15 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 321/2022/TLPT-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 296/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C3/4, khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo hợp đồng ủy quyền: Ông **Phan Văn V**, sinh năm 1957; có mặt.

Địa chỉ: D40/3, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Anh **Trần Thanh S**, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã N, Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo hợp đồng ủy quyền: Ông **Đỗ Thanh T**, sinh năm 1977; có mặt.

Địa chỉ: Số 2, Đường A, Tổ 12, Khu phố 4, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

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

- Anh **Cao Phi P**, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố Ninh Lợi, phường T, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Anh **Lê Thành T1**, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo hợp đồng ủy quyền của anh P, anh T1 – Anh **Đỗ Thanh T**, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số 2, Đường A, Tổ 12, Khu phố 4, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người kháng cáo:* Anh Trần Thanh S, anh Cao Phi P và anh Lê Thành T1 là bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm – người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Phan Văn V trình bày như sau:*

Ngày 24/01/2020 anh Trần Thanh S có ký giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng đất đối với anh Nguyễn Minh H số tiền 150.000.000 đồng, bên chuyển nhượng đất có 03 người ký tên gồm: anh Trần Thanh S, anh Cao Phi P và anh Lê Thành T1.

Nội dung: Đặt cọc cho hợp đồng mua bán đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích ngang 10m x dài 54m, tọa lạc tại ấp H, xã N, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 2.070.000.000 đồng.

Đặt cọc ngay khi ký giấy nhận cọc là 150.000.000 đồng. Ngày 15/3/2020 đến công chứng ký kết hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Khi đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng bên B sẽ giao cho bên A số tiền là 700.000.000 đồng, bên A giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) tại phòng công chứng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bên B ký công chứng nợ cho bên A số tiền 1.220.000.000 đồng hẹn 03 tháng đến ngày 15/6/2020 trả hết nợ cho bên A.

Đến ngày 15/3/2020 ngày hẹn hai bên đến phòng công chứng, sau đó bên nhận chuyển nhượng (anh H) tiếp tục nhắc nhở bên chuyển nhượng (anh S) thực hiện hợp đồng nhưng bên chuyển nhượng im lặng, đến ngày 15/6/2020 bên chuyển nhượng không đến phòng công chứng để thực hiện hợp đồng. Sau đó bên nhận chuyển nhượng biết bên chuyển nhượng đã chuyển nhượng đất cho người khác xong. Nay bên nhận chuyển nhượng yêu cầu bên chuyển nhượng có nghĩa vụ trả

lại số tiền cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc là 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 300.000.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp theo hợp đồng ủy quyền của bị đơn – anh Đỗ Thanh T trình bày:

Anh Trần Thanh S, anh Cao Phi P và anh Lê Thành T1 có hùn hạp chuyển nhượng đất của bà Đặng Kim Ngân, chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Minh H.

Ngày 24/01/2020 anh Trần Thanh S, Cao Phi Phàm và Lê Thành T1 có ký nhận tiền cọc chuyển nhượng đất đối với anh Nguyễn Minh H số tiền 150.000.000 đồng, số tiền này chia ra làm 03 người.

Nội dung: Đặt cọc cho hợp đồng mua bán đất và tài sản gắn liền với đất. Đất tọa lạc tại ấp H, xã N, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, đất có diện tích ngang 10 mét dài 54 mét, mặt tiền đường đang trải nhựa 8 m, giá 2.070.000.000 đồng.

Đặt cọc ngay khi ký giấy nhận cọc là 150.000.000 đồng. Ngày 15/3/2020 đến công chứng ký kết hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Khi đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng bên B sẽ giao cho bên A số tiền là 700.000.000 đồng, bên A giao giấy chứng nhận QSDĐ (bản gốc) tại phòng công chứng sau khi ký kết hợp đồng mua bán. Bên B ký công chứng nợ cho bên A số tiền 1.220.000.000 đồng hẹn 03 tháng đến ngày 15/6/2020 trả hết nợ cho bên A.

Lý do bên anh S chuyển nhượng đất cho người khác là trước khi đến ngày 15/3/2020 bên anh S có liên hệ với anh H bằng điện thoại di động cho anh H, anh H nói do bận công việc nên làm việc với người đại diện của anh H (anh H giới thiệu người tên Võ Ngọc Duyên là kế toán công ty của anh H và là người đại diện cho anh H trong việc mua bán này). Sau khi anh H giới thiệu thì anh S, anh P, anh T1 có liên hệ đến số máy điện di động của chị Duyên, chị Duyên nói thực hiện theo thời gian của hợp đồng, anh H do bận rất nhiều công việc, nếu đến ngày 15/3/2020 anh H không ra công chứng thì mất cọc, sau ngày 15/3/2020 bên anh S tiếp tục liên hệ với chị Duyên và anh H, chị Duyên nói anh H chịu mất cọc nên anh S đã chuyển nhượng đất cho người khác.

- Người đại diện hợp pháp cho các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án – anh Đỗ Thanh T trình bày:

Thông nhất giấy nhận tiền cọc mua bán đất giữa anh P, anh T1 có nhận tiền của anh H trong số tiền 150.000.000 đồng mà anh S đã nhận của anh H, lý do nhận

là do đất này là hùn mua bán giữa anh P, anh T1 với anh S. Theo nội dung hợp đồng đến ngày 15/3/2020 bên anh S, anh T1 và anh P có liên hệ với anh H nhiều lần để thực hiện hợp đồng. Lý do bên anh S chuyển nhượng cho người khác là trước khi đến ngày 15/3/2020 bên anh S có liên hệ với anh H bằng điện thoại di động, anh H nói do bận công việc nên làm việc với người đại diện của anh H (anh H giới thiệu người tên Võ Ngọc Duyên là kế toán công ty của anh H và là người đại diện cho anh H trong việc mua bán này). Sau khi anh H giới thiệu thì anh S, anh P, anh T1 có liên hệ đến số máy điện di động của chị Duyên, chị Duyên nói thực hiện theo thời gian của hợp đồng, anh H do bận rất nhiều công việc nên anh H chịu mất cọc, anh S đã chuyển nhượng đất cho người khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:
Áp dụng các Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của 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 yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của anh Nguyễn Minh H đối với anh Trần Thanh S, anh Cao Phi P và anh Lê Thành T1.

2. Buộc anh Trần Thanh S, Cao Phi Phàm và Lê Thành T1 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền 300.000.000 đồng cụ thể:

- Anh Trần Thanh S số tiền 100.00.000 đồng (một trăm triệu đồng).
- Anh Cao Phi P số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).
- Anh Lê Thành T1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ khi **người được thi hành án** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Thanh S phải chịu 2.800.000 đồng

Anh Cao Phi P phải chịu 2.800.000 đồng

Anh Lê Thành T1 phải chịu 2.800.000 đồng.

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Minh H 7.500.000 đồng tiền tạm ứng phí theo biên lai thu số 0011825, ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh tây Ninh.

Ngày 19/9/2022 anh S, anh P và anh T1 kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/10/2022 VKSND tỉnh Tây Ninh kháng nghị phần án phí của bản án sơ thẩm tính chưa chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo 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: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thay đổi kháng nghị theo hướng không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét án phí theo quy định của pháp luật.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của anh S, anh P và anh T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 24/01/2020 anh Nguyễn Minh H cùng với anh Trần Thanh S, anh Cao Phi P và anh Lê Thành T1 ký hợp đồng đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất diện tích 10m x 54m tọa lạc ấp H, xã N, Huyện C, Tây Ninh.

Nội dung của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: Lần 1 cọc số tiền 150.000.000 đồng cho hợp đồng mua bán đất và tài sản gắn liền trên đất diện tích 10m x 54m tọa lạc ấp H, xã N, Huyện Dương Châu, tỉnh Tây Ninh, phần đất trị giá 2.070.000.000 đồng. Lần 2: Ngày 15/3/2020 đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh H giao số tiền 700.000.000 đồng cho anh S, anh S giao bản gốc Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, anh H ký nợ lại số tiền 1.220.000.000 đồng hẹn 03 tháng là ngày 15/6/2020 anh H trả hết cho anh S, Phạm, Tây.

Nếu anh S, Phạm, Tây không thực hiện hợp đồng thì phạt cọc gấp 3 lần, nếu anh H không thực hiện hợp đồng thì mất cọc.

Anh H khởi kiện cho rằng ngày 15/3/2020 anh H đã nhắc nhở anh S để ra phòng công chứng ký tên thực hiện sự thoả thuận cho lần thứ 2 nhưng anh H không có chứng cứ chứng minh.

Đến ngày 10/02/2020 anh S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Anh S, anh P và anh T1 cho rằng trước khi đến ngày 15/3/2020, các anh đã liên lạc với anh H, anh H nói có gì thì liên lạc với chị Duyên thư ký của anh H, nên anh P mới điện thoại cho chị Võ Ngọc Duyên là cò mua bán phần đất giữa anh H với anh S, anh P và anh T1.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/12/2021 chị Võ Ngọc Duyên thừa nhận *“Việc mua bán đất giữa anh S, anh T1 và anh P với anh H là tôi giới thiệu bên người mua đất là anh H”* chị Duyên thừa nhận *“đến ngày 15/3/2020 bên bán có điện thoại cho anh H, sau đó điện thoại cho tôi, tôi có nói Hiếu nói đang dịch không tiến hành được, có nói với anh T1 dời lại 01 tháng sau đó tôi không biết”* và *“Người bán đất đại diện là anh P có điện thoại 01 lần nội dung anh P nói là nhờ tôi kêu anh H ra công chứng giao tiền, tôi có trả lời hai người tự liên hệ, tôi có nói bên mua nếu không mua thì mất cọc, còn bên bán mà không bán thì đền cọc gấp đôi, hai bên tự liên hệ với nhau”*.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/11/2021 anh H thừa nhận chị Duyên là cò mua bán đất giữa anh H với anh S, anh P và anh T1.

Đến lần thoả thuận thứ 3 là ngày 15/6/2020 hai bên vẫn không tiếp tục tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Ngày 21/7/2020 anh S chuyển nhượng cho bà Dương Kim Hương diện tích 265,7 m². Ngày 29/7/2020 anh S chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh Nam và bà Nguyễn Thị Thanh Vân diện tích 265,4m².

Từ những phân tích nêu trên cho thấy trước khi đến ngày 15/3/2020 bên bán là anh S, anh P và anh T1 đã liên lạc với anh H nhưng không liên lạc được do anh H nói có gì liên lạc với chị Duyên là thư ký anh H nên anh P mới điện thoại cho chị Duyên là cò mua đất của anh H; chị Duyên thừa nhận, chị là cò đất bên mua (bên anh H) và thừa nhận anh P có điện thoại cho chị nhờ chị kêu anh H ra phòng

công chứng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chứng tỏ các anh S, anh P và anh T1 thể hiện thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H. Điều này thể hiện cho đến khi qua lần thoả thuận thứ 3 là ngày 15/6/2020 các anh S, anh P và anh T1 vẫn chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho người khác mà đến ngày 21/7/2020, ngày 29/7/2020 mới chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho người khác. Bên cạnh đó anh H là nguyên đơn cho rằng đã nhắc nhở bên bị đơn (anh S) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh P và anh T1) đến phòng công chứng để ký tên nhưng cũng không có chứng cứ để chứng minh.

Cấp sơ thẩm cho rằng bên chuyển nhượng (anh S, anh P và anh T1) không có chứng cứ chứng minh đã điện thoại cho bên nhận chuyển nhượng (anh H) và không đến phòng công chứng và không nói phòng công chứng nào và đã chuyển nhượng cho người khác là vi phạm Hợp đồng là chưa xem xét toàn diện khách quan vụ án. Anh H là nguyên đơn khởi kiện anh S, anh P và anh T1 nhưng anh H không có chứng cứ để chứng minh anh S, anh P và anh T1 vi phạm hợp đồng, cho đến lần thoả thuận thứ 3 là ngày 15/6/2022 giữa anh H với anh S, anh P và anh T1 cũng không có liên lạc với nhau, sau lần thoả thuận thứ 03 thì anh S, anh P và anh T1 mới chuyển nhượng phần đất nói trên cho người khác. Sau khi anh S, anh P và anh T1 chuyển nhượng cho người khác, sau hơn 01 năm anh H mới đi khởi kiện anh S, anh P và anh T1 tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (anh H), có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh S, anh P và anh T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Thay đổi kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí tranh chấp hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí của số tiền phạt cọc (150.000.000 đồng) là 7.500.000 đồng, tổng cộng là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

[4] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên anh S, anh P và anh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Thanh S, anh Cao Phi P và anh Lê Thành T1.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đã được thay đổi tại phiên toà.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022, của Toà án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H đối với anh Trần Thanh S, anh Cao Phi P và anh Lê Thành T1 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Minh H phải chịu 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011825 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh Tây Ninh, anh H còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3 . Về án phí phúc thẩm dân sự:

Hoàn trả cho anh Trần Thanh S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc theo Biên lai thu số: 0012588 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho anh Cao Phi P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc theo Biên lai thu số: 0012589 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho anh Lê Thành T1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc theo Biên lai thu số: 0012590 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND. H C;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H C;
- CCTHADS H C;

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

Đã ký

- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

Dương Thúy Hằng