

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 349/2022/DS-PT
Ngày 29-12-2022
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 Nguyễn Thị An Tiên.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ;
Ông Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bích – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 433/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 433/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Đoàn Minh T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 37/2E, khu phố Đ, phường Hiệp T5, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Nguyễn Văn Đoàn, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 147, ấp Thành Tr, xã Thành L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21-7-2022); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

- Bị đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1952, bà Đặng Thị Mỹ H1, sinh năm 1956; Địa chỉ: 82/5, Tổ 1, ấp Long H3, xã Trường T1, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1962; địa chỉ: số 12, hẻm 105, đường Cách mạng tháng Tám, khu phố N, phường N, thành phố N1, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Mỹ H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 18/6/2022 anh T và vợ chồng ông Hội, bà H1 có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 156,8m², thửa số 746, tờ bản đồ số 13, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14876, tọa lạc ấp Long H3, xã Trường T1, thị xã H, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, đã đặt cọc 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tài sản trên đất kèm theo có hàng rào và nhà cấp 4 (nhà sắt). Thời hạn thực hiện 30 ngày, từ ngày 18/6/2022 đến ngày 18/7/2022. Sau khi ký hợp đồng thì được biết diện tích đất ông Hội bà H1 chuyển nhượng cho anh T là đất thuộc khu quy hoạch của nhà nước.

Ngày 05/7/2022 anh T đã chủ động đến gặp ông Hội và bà H1 để liên hệ hủy giấy đặt cọc và lấy lại tiền đặt cọc, ông Hội và bà H1 đồng ý trả lại tiền cho anh T và bà H1 xin hẹn thêm 01 tháng vì lúc này chưa có tiền trả ngay, nhưng sau đó ông Hội và bà H1 lại không đồng ý trả lại tiền cọc cho anh T.

Nay yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2022 giữa anh T với ông Hội và bà H1. Chỉ yêu cầu ông Hội và bà H1 trả lại cho anh T số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà H1, ông Hội thống nhất trình bày: Vợ chồng ông bà không đăng bảng bán đất mà do chị Oanh gần nhà bà dẫn anh T đến nhà ông bà hỏi mua đất, vợ chồng ông bà đưa giá 1.100.000.000 đồng cho diện tích 5,5 mét dài 28,5 mét, người mua trả 1.000.000.000 đồng và cầm bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà đi 2 – 3 ngày sau quay lại làm thủ tục giấy tờ cho bà ký tên và đặt cọc 300.000.000 đồng, do bà đang thế chấp giấy chứng nhận ở Ngân hàng vay 400.000.000 đồng, nên vợ chồng bà vay thêm bên ngoài 100.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền đặt cọc bán đất để trả Ngân hàng và bà đã lấy giấy chứng nhận về, sau đó nửa tháng thì bên mua quay lại nói đất bà nằm trong quy hoạch, vợ chồng bà vẫn bán đất, làm hợp đồng vợ chồng bà ký tên, vợ chồng bà không trả tiền cọc mà cho lại anh T 150.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hội trình bày: Ông thống nhất ý kiến của bà H1, anh T không mua thì mất cọc, tình cảm ông thống nhất giao lại cho anh T 150.000.000 đồng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm 114/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ Điều 328, Điều 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 49; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đoàn Minh T đối với ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Mỹ H1 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/6/2022 đối với thửa số 746, tờ bản đồ 13, diện tích 156,8m², tọa lạc tại ấp Long H3, xã Trường T1, thị xã H được ký kết giữa bên đặt cọc là anh Trần Đoàn Minh T và bên nhận cọc là bà Đặng Thị Mỹ H1.

Buộc ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Mỹ H1 có trách nhiệm trả cho anh Trần Đoàn Minh T số tiền đặt cọc 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Nội dung kháng cáo: ngày 16-9-2022**, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến Kiểm sát viên:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, 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 theo quy định 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 phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của 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:* không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Đoàn theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng của bị đơn thấy rằng: phần diện tích đất 156,8m², thửa số 746, tờ bản đồ số 13, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14876, tọa lạc ấp Long H3, xã Trường T1, thị xã H, anh Đoàn Minh Trí và ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Mỹ H1 thỏa thuận sang nhượng vào ngày 18/6/2022. Trong khi đó, tháng 3/2022, Ủy ban nhân dân xã Trường T1 đã thực hiện việc công khai quy hoạch khu vực có phần đất này. Ông Hội và bà H1 là chủ sử dụng đất buộc phải biết tất cả các thông tin đối với phần đất của mình để có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết nhưng ông bà không thực hiện; phía anh T là người nhận chuyển nhượng đất nhưng không thực hiện việc tìm hiểu về thửa đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét lỗi dẫn đến việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của 02 bên nên buộc ông Hội và bà H1 trả lại tiền

cọc cho anh T là có căn cứ. Vì vậy kháng cáo của ông Phiêu và bà Thu không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Theo quy định tại khoản 1, Điều 328, Bộ luật dân sự 2015 thì đặt cọc là biện pháp bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã vi phạm các quy định về giao kết hợp đồng dẫn đến việc giao kết không thực hiện được, mà không phải vi phạm về hợp đồng đặt cọc; trong khi đó, hợp đồng đặt cọc là căn cứ để xem xét quyền và nghĩa vụ khi các bên không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc hủy hợp đồng đặt cọc là không cần thiết, cần điều chỉ lại phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: bị đơn là người cao tuổi, được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Điều 328, Điều 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 49; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đoàn Minh T đối với ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Mỹ H1 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Mỹ H1 có trách nhiệm trả cho anh Trần Đoàn Minh T 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng tiền cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án cho đến khi thi hành xong ,tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Mỹ H1 được miễn án phí.

Anh Trần Đoàn Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh T số tiền 14.300.000 (Mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020880 ngày 18/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Hội, bà H1 được miễn án phí phúc thẩm.

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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện ;
- CCTTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị An Tiên