

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 21/2023/DS-PT
Ngày: 11-01-2023
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 Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thuỳ Trang;
Bà Võ Thị Hồng Mai.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Oanh, 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.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 470/2022/TLPT-DS, ngày 21-11-2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2022/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 413/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Hoàng Phi L, sinh năm 1995; cư trú tại: Ấp BH, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Anh Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1978; cư trú tại: Hẻm số 7, đường VTS, khu phố 6, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

+ Anh Đào Văn T, sinh năm 1984; cư trú tại: Khu phố LT, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Thạch Ngọc V, sinh năm 1982; cư trú tại: Hẻm số 7, đường VTS, khu phố 6, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Thanh L1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hoàng Phi L trình bày:

Anh L và anh L1 là bạn làm ăn với nhau, biết anh L1 là chủ sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại khu phố 4, Phường 4, thành phố Tây Ninh đang rao bán. Anh L và anh L1 có gặp nhau thỏa thuận mua thửa đất này với giá 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng. Do đó vào ngày 01/5/2021, anh L có đưa cho anh Đào Văn T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để mua đất (do anh L1 nhờ anh T đứng ra liên hệ giải quyết việc mua bán).

Ngày 03/5/2021, anh L đã chuyển khoản cho anh L1 vào số tài khoản 0701000387777 mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, số tiền 400.000.000 đồng (đã được anh T xác nhận tổng số tiền nhận của anh L là 500.000.000 đồng). Ngày 13-5-2021, anh L tiếp tục chuyển vào tài khoản của anh L1 số tài khoản 0701000387777 mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, số tiền 500.000.000 đồng. Tổng cộng anh L đã gửi cho anh L1 số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Nhưng do các bên không thống nhất việc mua bán đất, chỉ mới thỏa thuận miệng, chưa ký kết bất cứ hợp đồng nào cũng như hiện nay theo anh L được biết giấy đất của thửa đất số 85, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại khu phố 4, Phường 4, thành phố Tây Ninh đang được anh L1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, do đó anh L quyết định không mua phần đất này nữa. Anh L có liên hệ với anh L1 và anh T để nhận lại tiền cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng anh L1 và anh T không đồng ý.

Vì vậy, anh Hoàng Phi L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Thanh L1 và anh Đào Văn T phải trả cho anh Hoàng Phi L tiền đặt cọc mua đất là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, anh L rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Thanh L1 phải thanh toán (trả) cho anh Hoàng Phi L tiền đặt cọc mua đất là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Tại các biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Thanh L1 trình bày như sau:

Anh là anh em bà con với anh T, còn anh L thì anh chỉ quen biết. Anh T giới thiệu anh L đến mua đất của anh.

Anh có thỏa thuận bán toàn bộ thửa đất số 85, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu phố 4, Phường 4, thành phố Tây Ninh (do anh là chủ sử dụng đất) với anh Hoàng Phi L, giá chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng. Anh và anh L có thỏa thuận đảm bảo giao dịch chuyển nhượng bằng việc anh

L đặt tiền cọc cho anh, anh L có chuyển khoản cho anh số tiền cọc nhiều lần tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, cụ thể là anh có đăng ký và mở tài khoản thanh toán tại Vietcombank Tây Ninh, số tài khoản 0701000387777. Ngày 03/5/2021, số tài khoản của anh có nhận số tiền tổng cộng 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Ngày 13-5-2021, số tài khoản của anh có nhận số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ngoài ra, anh Đào Văn T có chuyển cho anh số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tổng cộng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là tiền đặt cọc mua đất của anh L chuyển cho anh. Nội dung thỏa thuận mua bán đất, việc đặt cọc thì 02 bên không lập văn bản.

Khi thỏa thuận mua bán đất anh và anh L có thống nhất thời gian thanh toán như sau: Qua lễ 30/4/2021, anh L sẽ đặt cọc cho anh là 500.000.000 đồng, trong 10 ngày tiếp theo các bên thỏa thuận chuyển 2.500.000.000 đồng, sau 60 ngày sẽ trả tiếp 12.000.000.000 (mười hai tỷ) đồng còn lại và làm thủ tục sang tên giấy đất. Anh còn hứa sẽ hỗ trợ thủ tục lên thổ cư và sang tên cho anh L, anh có nhận tổng cộng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền cọc của anh L. Tuy nhiên anh chờ gần 03 tháng nhưng anh L không chuyển tiếp khoản tiền còn lại. Sau đó anh L và anh Thạch (là bạn của anh L, anh không rõ họ tên, địa chỉ) có hẹn anh đến quán cà phê nói là không mua đất của anh nữa, xin trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, từ đó về sau anh L không liên hệ gì với anh nữa.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh L thì anh không đồng ý. Việc anh L không đồng ý mua đất của anh nữa là do anh L tự ý không mua đất chứ không phải anh không đồng ý bán đất cho anh L.

Bị đơn anh Đào Văn T trình bày: Anh không nhận tiền cọc của anh L do đó đối với yêu cầu khởi kiện của anh L thì anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Ngọc V: Chị là vợ của anh L1, thống nhất với ý kiến của anh L1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2022/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Phi L đối với anh Nguyễn Thanh L1 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh Hoàng Phi L và anh Nguyễn Thanh L1, chị Thạch Ngọc V là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Thanh L1 có nghĩa vụ trả cho anh Hoàng Phi L tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Phi L đối với anh Đào Văn T về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/10/2022, bị đơn anh Nguyễn Thanh L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự anh Hoàng Phi L và anh Nguyễn Thanh L1 thống nhất tự thỏa thuận, cụ thể như sau:

- Hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Thanh L1 có nghĩa vụ trả cho anh Hoàng Phi L số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Thời hạn thanh toán: Chậm nhất là 45 ngày, kể từ ngày 11/01/2023.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh L chịu 12.000.000 đồng và anh L1 chịu 12.000.000 đồng.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, do các đương sự thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án, thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

[1.1] Hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Thanh L1 có nghĩa vụ trả cho anh Hoàng Phi L số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Thời hạn thanh toán: Chậm nhất là 45 ngày, kể từ ngày 11/01/2023.

[1.2] Án phí dân sự sơ thẩm: Anh L chịu nộp 12.000.000 đồng; anh L1 chịu nộp 12.000.000 đồng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa

thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; người kháng cáo anh Nguyễn Thanh L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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, lệ phí Tòa án.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2022/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

Hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Thanh L1 có nghĩa vụ trả cho anh Hoàng Phi L số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Thời hạn thanh toán: Chậm nhất là 45 ngày, kể từ ngày 11/01/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Anh Hoàng Phi L chịu nộp 12.000.000 (mười hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng, theo biên lai số: 0000608 ngày 10-11-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh hoàn trả cho anh L số tiền 9.000.000 (chín triệu) đồng.

3.2 Anh Nguyễn Thanh L1 chịu nộp 12.000.000 (mười hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thanh L1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu số: 0001417 ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Anh L1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. TPTN;
- Chi cục THADS TPTN;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

Trần Thị Kim Sang