

Bản án số: 305/2022/DS-PT

Ngày 05-12-2022

*Về việc 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:* Ông Phan Thanh Tùng

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bình

Ông Phạm Văn Tâm

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Mến - 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 05 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 376/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án số: 93/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D M Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 339/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Công M, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp Tân Tiến, xã M Tân, huyện Dầu T, tỉnh Bình D; vắng mặt.

Người đại diện của nguyên đơn Ông Lê Xuân B, sinh năm: 1949; nơi cư trú: khu phố 1, thị trấn D M Châu, Huyện D M Châu, tỉnh Tây Ninh; theo văn bản ủy quyền số 5363 ngày 10-5-2022; có mặt.

2. Bị đơn: anh Lê Thanh H, sinh năm 1986 và chị Trần Ngọc H, sinh năm: 1984;

Cùng cư trú: tổ 19, khu phố 4, thị trấn D M Châu, huyện D M Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Lê Thanh H, chị Trần Ngọc H.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: không.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 17-01-2022 ông M và vợ chồng anh H, chị H có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất 394m<sup>2</sup> chiều ngang 9m dài hết đất, tờ bản đồ số 34 số thửa 181 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn D M Châu, tỉnh Tây Ninh, do vợ chồng anh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 1.200.000.000 đồng, ngày 17-01-2022 ông M đặt cọc 150.000.000 đồng, ngày 30-01-2022 giao thêm 50.000.000 đồng. Tổng số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận ngày 02-3-2022 ông M giao thêm số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 30-01-2022 ông M có tiến hành đo đạc đất của anh H thì bị thiếu 10cm (01 tấc); ông M báo cho anh H biết, anh H trả lời hàng xóm đã làm hàng rào xây lún qua 10cm, đồng ý chỉnh lại hàng rào cho đủ đất. Ngày 02-3-2022 ông M không giao thêm số tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 250.000.000 đồng vì hàng rào nhà hàng xóm xây kiên cố, ông điện thoại yêu cầu anh H phải giao đủ đất 9m ngang mới giao tiền.

Giữa ông M và anh H có thỏa thuận đến ngày 02-5-2022 ra phòng công chứng để làm thủ tục sang tên nhưng không nói rõ đến văn phòng công chứng nào nên ông đến văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn.

Ông M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đối với anh H và chị H, yêu cầu trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng là 400.000.000 đồng.

Bị đơn anh H, chị H trình bày: thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đúng như ông M trình bày và đã nhận số tiền cọc là 200.000.000 đồng; hiện nay đất không thiếu, chưa sang nhượng cho ai; việc ông M tiến hành đo đạc đất vợ chồng anh không chứng kiến mà chỉ nghe ông M nói qua điện thoại.

Ngày 02-3-2022 anh H yêu cầu cho M giao số tiền 250.000.000 đồng theo thỏa thuận nhưng ông M cho rằng đất bị thiếu nên không giao, từ đó cho đến nay hai bên không liên lạc với nhau. Theo thỏa thuận ngày 02-5-2022 hai bên đến phòng Công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên không thỏa thuận đến văn phòng công chứng nào nên vợ chồng anh không đi.

Khi giao kết hợp đồng anh có nói cho ông M biết giấy đất đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp nhưng ông M vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Qua đo đạc hiện trạng anh mới biết đất bị nhảm thừa, anh không có ý kiến gì; tại khu vực này các chủ sử dụng trước đây biết bị lệch ranh, sử dụng không đúng thửa nhưng tự thỏa thuận với nhau không có tranh chấp.

Nay ông M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc anh H, chị H đồng ý nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D M Châu, tỉnh Tây Ninh.*

Căn cứ vào các Điều 126, 288, 320, 328, 422, 423 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công M đối với anh Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công M đối với anh Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H về yêu cầu phạt cọc.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 17-01-2022 giữa ông Nguyễn Công M và anh Lê Thanh H, chị Trần Ngọc H là vô hiệu.

Buộc Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Công M số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H phải chịu 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Công M Phải chịu 10.000.000 đồng khấu trừ vào số tiền ông M đã tạm nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0012301 ngày 10-5-2022, ông M còn phải nộp thêm 5.000.000 đồng.

3. Chi phí Tố tụng: Ông M đã tạm nộp 5.000.000 đồng; anh H và chị H phải chịu 2.500.000 đồng, anh H và H có trách nhiệm trả lại cho ông M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 10 năm 2022 anh H, chị H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh H, chị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh H, chị H; 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 xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn anh H, chị H làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo.

[2.1] Ông Nguyễn Công M và anh Lê Thanh H, chị Trần Ngọc H thừa nhận ngày 17-01-2022 hai bên ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 394m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 số thửa 181 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn D M Châu, tỉnh Tây Ninh do anh H, chị H đứng tên với giá 1.200.000.000 đồng; ngày 17-01-2022 ông M đã đặt cọc 150.000.000 đồng, ngày 30-01-2022 giao thêm 50.000.000 đồng. Tổng số tiền đã đặt cọc cho anh H, chị H là 200.000.000 đồng.

[2.2] Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ông M biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H và chị H đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - chi nhánh D M Châu, nên việc các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp là trái quy định pháp luật (Điều 320 của Bộ luật Dân sự); do đó hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[2.3] Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc anh H, chị H chuyển nhượng cho ông M phần đất thừa số 181; theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ anh H và chị H đang sử dụng thửa đất số 180. Tại thời điểm đặt cọc anh H, chị H và ông M không biết anh H, chị H sử dụng thửa đất không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu; buộc anh H, chị H trả lại tiền đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về việc phạt cọc là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nêu trên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, chị H. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, chị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì 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.

Căn Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Thanh H, chị Trần Ngọc H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D M Châu, tỉnh Tây Ninh.

2.1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công M về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn anh Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công M đối với anh Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H về yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

2.3. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17-01-2022 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Công M với bị đơn anh Lê Thanh H, chị Trần Ngọc H là vô hiệu.

2.4. Buộc Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Công M số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: anh Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H phải chịu 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Công M Phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông M đã tạm nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0012301 ngày 10-5-2022, ông M còn phải nộp tiếp 5.000.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Công M đã tạm nộp 5.000.000 đồng; anh H và chị H phải chịu 2.500.000 đồng, anh H và H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Công M.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Thanh H và chị Trần Ngọc H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do anh Lê Thanh H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012639 ngày 07-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D M Châu (đã nộp xong).

6. Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện D M Châu;
- Chi cục THADS D M Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thanh Tùng**

