TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 324/2022/DS-PT
Ngày 14-12-2022
Về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ N 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: Bà Dương Thúy Hằng
Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 347/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án số: 79/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 338/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1963; nơi cư trú: Đường 16 D, ấp Sò Đ, thị trấn Hậu N, huyện Đức H, tỉnh Long An; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn L là anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1996; nơi cư trú: tổ 4, ấp Cẩm An, xã Cẩm G, huyện Gò D, tỉnh Tây N theo hợp đồng uỷ quyền đề ngày 10-5-2022; có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Lâm Hồng T, sinh năm 1974; nơi cư trú: ấp Phước Long 1, xã P, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Hồng T là Bà Huỳnh Thanh T, sinh năm 1982; nơi cư trú: số 19, đường Cách mạng tháng 8 nối dài, khu phố

Long M, phường Long Thành B, thị xã H Thành, tỉnh Tây N theo văn bản ủy quyền đề ngày 09-6-2022; có mặt.

2.2. Bà Huỳnh Thanh T, sinh năm 1982; nơi cư trú: số 19, đưởng Cách mạng tháng 8 nối dài, khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H Thành, tỉnh Tây N; có mặt.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Huỳnh Văn L.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Vào ngày 21-02-2022, ông L và ông T, bà T có ký hợp đồng đặt cọc; theo thỏa thuận ông T, bà T chuyển nhượng cho ông L phần đất ruộng có diện tích 2.000m^2 thuộc thửa đất số 353, 354, 366 tờ bản đồ số 20 (giáp ranh với thửa 855 đất của bà Võ Thị Sanh), tọa lạc tại ấp Phước Long 1, xã P, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau đó, ông T và bà T có bớt cho ông L 90.000.000 đồng vì lý do đất có diện tích thực tế là 1.645m^2, không đủ diện tích theo hợp đồng đặt cọc nên giá chuyển nhượng còn lại là 510.000.000 đồng (được ghi ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc). Ông L đã giao 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông T, bà T. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận ngày 10-5-2022 làm thủ tục công chứng hoàn tất thì ông L giao đủ tiền còn lại.

Do đất không có đường đi nên giá chuyển nhượng nêu trên đã bao gồm việc ông T, bà T cam kết bao chừa đường đi 4m ngang từ quốc lộ 781 tính từ mí rào B40 đi đến đất của ông Trần Thanh Hồng và bà Võ Thị Sanh vào phần đất mà ông L nhận chuyển nhượng của ông T. Tuy nhiên, việc cam kết chừa đường đi không thực hiện được trên thực tế vì bà Võ Thị Anh không đồng ý chừa đường đi ngang 4m qua phần đất của bà. Cho đến nay thì ông T, bà T cũng không thỏa thuận được với bà Anh để chừa đường đi 4m theo như hiện trạng đã mô tả và thỏa thuận. Mặt khác, lối đi này đi ngang qua nhà ông Võ Văn Lưu nhưng ông Lưu chỉ cho những người bà con sử dụng, không cho ông L sử dụng. Ngoài ra, phần đất phía sau nhà của ông Lưu thực tế không pH đất của ông T mà là đất của Lê Văn Cựng, nhưng hiện nay ông Cựng không đồng ý chừa đường cho ông L đi vào. Hơn nữa, phần diện tích đất này là đất lúa, do ông L không trực tiếp sản xuất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng. Ông T, bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022. Ông L khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022; buộc ông T, bà T trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Ngày 30-8-2022 ông L có đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc.

Bị đơn trình bày: Vào ngày 21-02-2022 bà và ông T có ký hợp đồng đặt cọc với L để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.645m^2 thuộc thửa đất 353, 354, 366 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Phước Long 1, xã P, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N với giá 510.000.000 đồng. Ông L đặt cọc trước 100.000.000 đồng

và hẹn nhau ngày 10-5-2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng và ông L sẽ đưa đủ số tiền còn lại. Khoảng 10 ngày sau thì vợ chồng ông L có đến thỏa thuận với bà và ông T bớt cho ông L số tiền 90.000.000 đồng, bà và ông T đồng ý bớt cho ông L số tiền 90.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ còn 510.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng cho ông L có lối đi do người dân tự mở để đi chung cho cả xóm. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thể hiện không có lối đi, khi đặt cọc ông L có biết việc đất không có lối đi trên sơ đồ địa chính. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà, ông T có cam kết chừa đường 4m ngang từ quốc lộ 781, tính từ mí rào B40 vào đến phần đất mà bà và ông T chuyển nhượng cho ông L. Khoảng 45 ngày sau bà nhắc ông L gần đến ngày ra công chứng, thì ông L nói "*Phần đất nhận chuyển nhượng của ông T không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được*". Đến hạn ông L không đến để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà và ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L vì ông L là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Việc cam kết chừa lối đi 4m là do bà, ông T cam kết với ông L, cam kết này là từ mí rào B40 đến phần đất bà chuyển nhượng cho ông L; mí rào B40 này là bắt đầu từ phía sau nhà ông Võ Văn Lưu, không pH thỏa thuận từ đường DT 781 như ông L trình bày. Đến giờ này bà và ông T vẫn chưa có ý kiến thay đổi sẽ không chừa lối đi. Việc thỏa thuận này không liên quan đến bà Anh, lối đi 4m không đi ngang qua đất bà Anh và thực tế nếu không chừa lối đi 4m thì vẫn thực hiện được thủ tục chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

Căn cứ các Điều 147, 157, 217, 218, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 401, 422, 423 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng T, bà Huỳnh Thanh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022 và yêu cầu ông T, bà T trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng T, bà Huỳnh Thanh T về yêu cầu phạt cọc.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Huỳnh Văn L pH chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông L đã nộp và Tòa án đã chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn L pH chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0012315 ngày 11-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng là tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu số 0012316

ngày 11-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

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 22 tháng 9 năm 2022 ông L có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 10 tháng 10 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N có kháng nghị số: 26/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N. Đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm áp dụng đúng quy định của pháp luật theo hướng phân tích trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N giữ nguyên kháng nghị.

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

+ 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 chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, hai bên cùng có lỗi khi xác lập hợp đồng đặt cọc, buộc trả lại tiền đặt cọc.

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 nguyên đơn và kháng nghị 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] Theo thỏa thuận ông T, bà T chuyển nhượng cho ông L phần đất ruộng có diện tích 2.000m^2 thuộc thửa đất số 353, 354, 366 tờ bản đồ số 20 (giáp ranh với thửa 855 đất của bà Võ Thị Sanh), tọa lạc tại ấp Phước Long 1, xã P, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N với giá là 600.000.000 đồng. Khi Đ đạt thực tế diện tích đất giảm còn 1.645m^2 nên hai bên thống nhất giá chuyển nhượng còn lại là 510.000.000 đồng (được ghi ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc). Để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ngày 21-02-2022 ông L, ông T và bà T có ký hợp đồng đặt cọc; theo đó ông L đặt cọc cho ông T, bà T số tiền 100.000.000 đồng đến ngày 10-5-2022 ký kết hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ông L giao đủ tiền còn lại. Ông T, bà T cam kết có đường đi 4m ngang từ quốc lộ 781 tính từ mí rào B40 đi đến đất của ông Trần Thanh Hồng, bà Võ Thị Sanh vào phần đất ông L sẽ nhận chuyển nhượng của ông T.

Xét thấy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng, có lập thành văn bản, nội dung không trái pháp luật và đạo đức nên hợp đồng không bị vô hiệu.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng; ông L cho rằng bà Anh, ông Lưu và ông Cựng không đồng ý mở đường đi ngang 4m và không cho người ngoài đi; ông không trực tiếp sản xuất nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng; ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông T, bà T trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Xét thấy, kết quả xem xét thẩm định có lối đi chiều ngang khoảng 04m dài từ đường 781 đi vào phần đất ông T, giáp với đất bà Anh; đây là lối đi chung cho các hộ dân gồm: ông T, bà Anh, ông Vui, bà Phụng, bà Sanh, ông Hồng tự mở để sử dụng; không xác định được lối đi này thuộc thửa đất nào. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03-8-2022 bà Anh đồng ý chừa lối đi vào các hộ bên trong. Tại biên bản lấy lời khai ngày 28-11-2022 ông Lưu thừa nhận đã tự bỏ đất ra để làm lối đi cho những người ở phía trong sử dụng cách đây hơn 20 năm. Như vậy, lối đi có trước khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông L cho rằng ông Lưu và ông Cựng không cho đi để từ chối không ký hợp đồng chuyển nhượng là không có căn căn cứ, ông L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[2.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 20-7-2022, ông H (người đại diện) cho ông L; ông Bang người làm chứng trình bày: thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L xem (BL 50, 51); như vậy, có căn xác định ông L biết đất của ông T là đất lúa, nhưng ông L vẫn ký hợp đồng đặt cọc với ông T. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông L cho rằng ông là cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa và từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi chưa có cơ quan có thẩm quyền nào xác định ông L là người không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng. Tại biên bản xác minh ngày 02-8-2022 cán bộ địa chính xã P xác định các thửa đất của ông T đủ điều kiện chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của ông L.

[2.4] Mặt khác, hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận ngày 10-5-2022 ký kết hợp đồng chuyển nhượng; nhưng ngày 25-4-2022 ông L làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng (trước 15 ngày); như vậy, ông L là người vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

[3] Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T, bà T không thực hiện được là do lỗi của ông L. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng T, bà Huỳnh Thanh T về việc yêu cầu trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông L và Kháng nghị số: 26/QĐ-VKS-DS ngày 10-10-2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn pH 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.

[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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn L và Kháng nghị số: 26/QĐ-VKS-DS ngày 10-10-2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng T, bà Huỳnh Thanh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022 và yêu cầu ông T, bà T trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

2.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng T, bà Huỳnh Thanh T về yêu cầu phạt cọc.

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Huỳnh Văn L pH chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông L đã nộp và Tòa án đã chi xong.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn L pH chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0012315 ngày 11-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng là tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu số 0012316 ngày 11-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Văn L pH 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 ông L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012602 ngày 22-9-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh C (đã nộp xong).

4. 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.

5. 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 pH 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây N;
- TAND huyện Dương Minh C;
- Chi cục THADS huyện Dương Minh C;
- 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