

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 295/2022/DS-PT
Ngày: 30 - 11 - 2022
V/v: Tranh chấp HĐ 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 Đỗ Văn Thịnh

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

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, 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 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 297/2022/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST, ngày 18-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 370/2022/QĐXX-PT, ngày 15 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp BT, xã TM, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Trần Văn B, sinh năm 1949; địa chỉ: Ấp HB, xã HH, huyện ĐH, tỉnh Long An, có mặt.

- **Bị đơn:** bà Dương Thị V, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp LT, xã LN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- **Người kháng cáo:** bị đơn – bà Dương Thị V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn S trình bày:* Ngày 06/01/2022 ông đặt cọc số tiền 120.000.000 đồng cho bà Dương Thị V để nhận chuyển nhượng 03 lô

đất, mỗi lô có diện tích ngang 5 m x dài 24 m, giá 800.000.000 đồng, đất tọa lạc tại xã LN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất ông không xem bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ ai đứng tên. Hai bên hẹn ngày 06/02/2022 đến Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng và trả hết tiền còn lại, đến ngày ký hợp đồng thì ông S phát hiện 03 lô đất mà bà V chuyển nhượng cho ông S không phải bà V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ mà người khác còn đứng tên nên ông S không đồng ý thực hiện hợp đồng. Nay ông S yêu cầu bà V trả lại tiền cọc là 120.000.000 đồng và phạt tiền cọc 120.000.000 đồng.

- *Bị đơn – bà Dương Thị V trình bày:* bà thừa nhận ngày 06/01/2022 có nhận của ông S số tiền cọc là 120.000.000 đồng để chuyển nhượng 03 lô đất, hẹn ngày 06/02/2022 ký hợp đồng như ông S trình bày. Đất mà bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S do bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H (ông Nguyễn Văn K là người được ông H ủy quyền đứng ra chuyển nhượng). Giữa bà và ông K thống nhất khi bà chuyển nhượng lại đất cho ai thì ông K ra ký cho người đó, vì tiền nhận chuyển nhượng đất của ông H bà đã trả xong. Ngày 06/02/2022 bà và ông K đến Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng ông S không đến, bà gọi điện nhưng ông S không bắt máy, sau đó bà có gia hạn thêm 6 ngày nữa nhưng ông S không thực hiện việc ký kết hợp đồng mà khởi kiện. Việc không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do ông S vi phạm hợp đồng, nên bà không đồng ý theo yêu cầu của ông S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST, ngày 18-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Văn S đối với bà Dương Thị V. Buộc bà Dương Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 240.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất trả chậm và quyền kháng cáo.

Ngày 30/8/2022, bà V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V đồng ý trả lại cho ông S số tiền cọc là 120.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, bác yêu cầu khởi kiện của ông S, do tại phiên tòa phúc thẩm bà V đồng ý trả lại ông S số tiền 120.000.000 đồng nên ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngày 06/01/2022 ông Nguyễn Văn S có đặt cọc số tiền 120.000.000 đồng cho bà Dương Thị V để chuyển nhượng 03 lô đất, giá 800.000.000 đồng, đất tọa lạc tại xã LN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Hai bên có đến xem đất và thống nhất ngày 06/02/2022 đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 06/02/2022 bà V đến Văn phòng công chứng như đã hẹn nhưng ông S không đến mà cho rằng do bà V chưa đứng tên giấy CNQSDĐ nên ông không đồng ý nhận chuyển nhượng. Như vậy, ông S là người không thực hiện đúng cam kết, không đến để nhận chuyển nhượng. Việc ông S không đến thực hiện ký kết hợp đồng là lỗi của ông S; bà V không có lỗi.

[2] Đối với lý do ông S cho rằng do bà V chưa đứng tên giấy CNQSDĐ nên ông không đồng ý nhận chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế và thỏa thuận của 2 bên. Các chứng cứ thể hiện đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K được ký chuyển nhượng cho người khác. Bà V đã nhận chuyển nhượng 8/9 lô đất của ông H, trong đó có 3 lô chuyển nhượng lại cho ông S. Ông K cũng xác nhận ngày 06/02/2022 ông có đến Văn phòng công chứng Bùi Quốc T chờ ký chuyển nhượng đất sang cho ông S theo yêu cầu của bà V. Nhân viên Văn phòng công chứng xác nhận bà V và ông K có đến Văn phòng công chứng chờ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông S vào ngày 06/02/2022 nhưng ông S không đến. Như vậy, việc ông S khởi kiện bà V yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc đặt cọc là không trái pháp luật, không bị vô hiệu nhưng lại buộc bà V trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông S số tiền tương đương tiền đặt cọc là không phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà V đồng ý trả lại cho ông S số tiền cọc nên ghi nhận. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự: ông S là người cao tuổi có đơn miễn án phí nên được miễn án phí. Bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị V; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Văn S đối với bà Dương Thị V.

1.2. Ghi nhận bà Dương Thị V tự nguyện trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng tiền đặt cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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 được theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho bà V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012571, ngày 30/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC.

3. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện DMC;
- CCTHADS huyện DMC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Đỗ Văn Thịnh