

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 214/2021/DS-PT

Ngày 10-12-2021

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H 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 Phạm Văn Tâm

Bà Trương Thị Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây N.

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

Ngày 10 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công Khai vụ án thụ lý số: 171/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án số: 47/2021/DS-ST ngày 15-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 224/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1991; nơi cư trú: tổ 8, khu phố 3, thị trấn Tân C, tỉnh Tây N.

Do anh Vương Sơn H, sinh năm 1984; nơi cư trú: 3/64, ấp Tân Đ, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền số: 23 quyền số: 01/2021 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Tân C chứng thực ngày 28-01-2021), có mặt.

2. Bị đơn: anh Lê Hồng K, sinh năm 1974; nơi cư trú: ấp Trảng T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây N, có mặt.

3. Người kháng cáo: anh Vương Sơn H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện cho nguyên đơn trình bày: ngày 28-10-2020 giữa chị M và anh K có ký kết với nhau hợp đồng mua bán vườn cây, nội dung của hợp đồng hai bên thỏa thuận như sau: “*Anh K bán cho chị M vườn cây*

Tràm (Keo) 02 lô, diện tích 8,8 ha, cắt theo thiết kế 50/50, với số tiền là 310.000.000 đồng; bên bán bảo đảm không có tranh chấp và vận chuyển cây từ trong vườn ra tới đường nội bộ; nếu hợp đồng có chuyện gì thì bên bán pH chịu hoàn toàn trước pháp luật và bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc”. Chị M giao cho anh K 10.000.000 đồng tiền đặt cọc, trong tuần sau chuyển tiếp 30.000.000 đồng, số tiền còn lại khi anh K có giấy Ki thác vườn cây chị M trả phần tiền còn lại thì lúc đó chị M Ki thác”.

Ngày 01-11-2020 chị M giao cho anh K 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, tổng cộng số tiền đặt cọc trước và sau là 40.000.000 đồng. Anh K cam kết “*Nếu tôi sai sẽ chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc*”.

Khoảng 01 tháng sau, chị M đến Ki thác mới biết anh K đã bán vườn cây Tràm cho anh Nguyễn Thanh Hiếu. Do chị M đã ký hợp đồng bán số gỗ nêu trên cho Công ty nên nhờ người khác mua lại vườn cây Tràm của anh Hiếu với giá 400.000.000 đồng, cho tiền cò 10.000.000 đồng, tổng cộng: 410.000.000 đồng.

Chị M khởi kiện yêu cầu anh K trả lại tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 05 lần là 200.000.000 đồng, tổng cộng: 240.000.000 đồng.

Bị đơn anh K thừa nhận có bán vườn cây Tràm (keo) cho chị M với giá 310.000.000 đồng, đã nhận tiền cọc của chị M 02 lần tổng cộng là 40.000.000 đồng. Ngày 28-10-2020 hai bên thỏa thuận nếu bên bán sai bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc. Ngày 01-11-2020 anh có nhận thêm của chị M 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngoài ra không có thỏa thuận nào khác. Còn câu cuối cùng trong giấy tay giao nhận tiền ngày 01-11-2020 có ghi “*Nếu tôi sai sẽ chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc*” là do chị M viết thêm. Anh K đồng ý trả lại cho chị M 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và 40.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng: 80.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 15-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N.

Căn cứ các Điều 328, 357, 418, 423, 427, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị M về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với anh Lê Hồng K.

2. Hủy bỏ hợp đồng mua bán vườn cây ngày 28-10-2020 giữa chị Nguyễn Thị M và anh Lê Hồng K.

3. Buộc anh Lê Hồng K pH trả cho chị M số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng.

4. Chị M và anh K mỗi người pH chịu 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

- Ngày 13-9-2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh K trả lại tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 05 lần là 200.000.000 đồng, tổng cộng: 240.000.000 đồng.

- Ngày 29-7-2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C kháng nghị cho rằng Bản án sơ thẩm tuyên: *chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M* là không chính xác; Bản án sơ thẩm không tuyên bác một phần yêu cầu khởi kiện của chị M, nH buộc chị M pH chịu 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là vi phạm khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C.

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: không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C, bởi lẽ: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nH lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không chính xác. Đề nghị sửa 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] Chị M khởi kiện yêu cầu anh K trả lại tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 05 lần là 200.000.000 đồng, tổng cộng: 240.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh K pH trả cho chị M số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng và buộc chị M pH chịu 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị M. Tuy nhiên, trong bản án sơ thẩm lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, thiếu chữ “Một phần” là không chính xác. Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C là có cơ sở để chấp nhận.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án vào ngày 15-7-2021 nH đến ngày 23-9-2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp đơn kháng cáo là quá hạn. Xét thấy, việc kháng cáo quá hạn là do khách quan (thực hiện giãn cách xã hội do dịch bệnh COVID-19). Tại Quyết định số:

11/2021/QĐ-PT ngày 26-10-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây N, chấp nhận kháng cáo quá hạn của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[3] Xét nội dung kháng cáo.

[3.1] Căn cứ vào hợp đồng ngày 28-10-2020 do chị M soạn sẵn, nội dung của hợp đồng hai bên thỏa thuận như sau: “*Anh K bán cho chị M vườn cây Tràm (Keo) với số tiền là 310.000.000 đồng; nếu hợp đồng có chuyện gì thì bên bán pH chịu bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc*”. Bên bán và bên mua cùng ký tên. Ngay sau khi ký hợp đồng: “*Chị M giao cho anh K 10.000.000 đồng tiền đặt cọc và hẹn trong tuần sau chuyển tiếp cho anh K 30.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại khi anh K có giấy Ki thác vườn cây chị M trả phần tiền còn lại thì lúc đó chị M Ki thác*”. Thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên, ngày 01-11-2020 chị M giao tiếp 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, tổng cộng: 40.000.000 đồng.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ngày 01-11-2020 chị M giao tiếp 30.000.000 đồng cho anh K là thực hiện theo sự thỏa thuận trước đó giữa hai bên.

[3.2] Về tiền phạt cọc: ngày 28-10-2020 chị M và anh K đã thỏa thuận nếu hợp đồng có chuyện gì thì bên bán pH chịu bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc. Người đại diện của nguyên đơn cho rằng ngày 01-11-2020, hai bên thỏa thêm “*Nếu anh K sai sẽ chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc*”. Anh K không thừa nhận và cho rằng ngày 01-11-2020 anh có nhận thêm của chị M 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, tổng cộng là 40.000.000 đồng, ngoài ra không có thỏa thuận nào khác. Trong giấy giao nhận tiền ngày 01-11-2020 không thể hiện là hai bên thỏa thuận lại khoản tiền phạt cọc hoặc thỏa thuận phạt cọc thêm gấp 05 lần. Mặt khác, chị M và anh K thừa nhận rằng hợp đồng chỉ lập 01 bản do chị M giữ. Anh K cho rằng chị M viết thêm câu cuối cùng trong giấy tay giao nhận tiền ngày 01-11-2020 “*Nếu tôi sai sẽ chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc*” là có cơ sở. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3.3] Sau khi nhận 40.000.000 đồng tiền đặt cọc của chị M, anh K bán vườn cây Tràm (keo) cho anh Hiếu. Hợp đồng mua bán không thực hiện được là do lỗi của anh K. Theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*...nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì pH trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh K pH trả cho chị M số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng: 120.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Trong vụ án này hai bên tranh chấp với nhau về hợp đồng đặt cọc, tiền phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán vườn cây ngày 28-10-2020 giữa chị Nguyễn Thị M và anh Lê Hồng K là không đúng, không cần thiết, cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Về tiền đặt cọc: chị M yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 40.000.000 đồng, anh K đồng ý trả số tiền cọc đã nhận; cho nên anh K không pH chịu tiền án phí sơ thẩm đối với khoản tiền này.

[5.2] Về tiền phạt cọc: chị M yêu cầu anh K pH bồi thường tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh K bồi thường tiền phạt cọc cho chị M là 80.000.000 đồng; anh K pH chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000 đồng, chị M pH chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 6.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh K pH chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng là không đúng với khoản 4 Điều 27 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] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C là có căn cứ nên chấp nhận sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên pH chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 2 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 328, 357, 468 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 đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị M.
2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N.

3. Sửa Bản án sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 15-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị M tranh chấp Hợp đồng đặt cọc đối với anh Lê Hồng K.

3.2. Buộc anh Lê Hồng K pH trả cho chị M số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng: 120.000.000 (một trăm hai mươi 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 pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Chị Nguyễn Thị M pH chịu 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, NH được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do chị M đã nộp 6.000.000

đồng theo biên lai thu tiền số 0001643 ngày 28-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân C. (đã nộp xong)

4.1. Anh lê Hồng K pH chịu 4.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị M chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nH được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do chị M đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001643 ngày 28-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân C. (anh H người đại diện theo ủy quyền của chị M đã nộp xong).

6. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây N;
- TAND huyện Tân C;
- Chi cục THADS huyện Tân 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

