

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 243/2020/DS-PT
Ngày: 25-12-2020
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 Đặng Thị Đồng;

Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2020/TLPT-DS, ngày 06 tháng 11 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 306/2020/QĐPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1973; cư trú tại: ấp TT, xã Tân Bình, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Dương Văn N, sinh năm 1945; cư trú tại: khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Dương Bảo Ch, sinh năm 1974; cư trú tại: khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn - Bà Huỳnh Thị G

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, bà Huỳnh Thị G trình bày:

Bà G quen biết với ông N, anh Ch thông qua sự giới thiệu của ông Lê Việt H. Ngày 13-9-2019 dương lịch giữa bà G và ông N có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 11.900 m², thửa số 16, 41 tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh do ông N đứng tên chủ sử dụng với giá 500.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên đã thỏa thuận đặt cọc 100.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 13-02-2020 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nếu ông N không thực hiện sẽ bồi thường tiền cọc gấp đôi. “Giấy nhận cọc” ngày 13-9-2019 do ông Lê Việt H viết, có ông N và anh Ch là con ông N ký tên và ông N có đưa bản chính giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số D086160 cho bà G giữ.

Do ông N không thực hiện đúng như thỏa thuận nên bà G khởi kiện yêu cầu ông N trả 200.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Bị đơn, ông Dương Văn N trình bày:

Ông N quen biết bà G qua sự giới thiệu của ông Lê Việt H, anh Ch là con của ông N. Ông N không có chuyển nhượng đất cho bà G. Nguyên vào ngày 13-9-2019 dương lịch ông N có vay của bà G 70.000.000 đồng và bà G tính tiền lãi 30.000.000 đồng, cộng lại là 100.000.000 đồng.

Ông N có thể chấp bản chính giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số D0866160 cho bà G, để hợp thức hóa việc cho mượn tiền có thể chấp giấy đất bà G yêu cầu viết “Giấy nhận cọc” với số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn trả số tiền trên đến ngày 13-02-2020. Giấy nhận cọc do ông Lê Việt H viết hộ và có ông N, anh Ch, bà G cùng ký tên.

Ông N xác định chỉ vay tiền của bà G, không có nhận cọc chuyển nhượng đất. Ông N đồng ý trả cho bà G 100.000.000 đồng tiền vay

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Bảo Ch trình bày:

Anh là con ruột ông N, anh thống nhất lời trình bày của ông N, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G. Ông N chỉ vay của bà G số tiền 100.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 357, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị G với ông Dương Văn N.

1.1 Buộc ông Dương Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị G số tiền 110.470.000 (Một trăm mười triệu bốn trăm bảy mươi nghìn) đồng.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị G có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn N 01 (một) bản chính Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số D086160; thửa đất số 41, 16, tờ bản đồ 11 đất tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường NS, thành phố TN tỉnh Tây Ninh do UBND huyện HT (nay là thị xã HT) cấp ngày 05-5-1995 do ông Dương Văn N đứng tên chủ sử dụng đất

Ngoài ra bản án còn quyết định về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09-10-2020, bà Huỳnh Thị G có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm buộc ông N trả tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà G, giữ nguyên 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Dương Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Bảo Ch có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành

xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 13-9-2019 đương lịch, bà Huỳnh Thị G và ông Dương Văn N có ký hợp đồng đặt cọc, theo hợp đồng bà G đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng, các bên đương sự thừa nhận có ký tên vào hợp đồng đặt cọc.

[2.1] Bà G cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện việc nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 11.900 m², thửa số 16, 41 tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh do ông N đứng tên chủ sử dụng với giá 500.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 13-02-2020 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nếu ông N không thực hiện sẽ bồi thường tiền cọc gấp đôi. Nay ông N vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, bà yêu cầu ông N trả tiền cọc 100.000.000 đồng, phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

[2.2] Ông N cho rằng ông có vay của bà G số tiền 70.000.000 đồng và bà G tính tiền lãi 30.000.000 đồng, tổng cộng ông nợ bà G 100.000.000 đồng. Việc ông ký hợp đồng đặt cọc và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D086160 cho bà G là nhằm đảm bảo cho khoản vay của ông, thật ra ông không có chuyển nhượng diện tích 11.900 m², thửa số 16, 41 tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cho bà G. Nay ông đồng ý trả cho bà G số tiền 100.000.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà G:

[3.1] Tại biên bản lấy lời khai ông Lê Việt H (bút lục số 36), ông H trình bày: Giấy nhận cọc đề ngày 13-9-2019 là do ông viết hộ, việc ông N vay tiền bà G như thế nào, bao nhiêu thì ông không biết, nhưng bà G yêu cầu ông H viết giấy nhận cọc để hợp thức hóa việc vay tiền của ông N, ông N có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G giữ.

[3.2] Biên bản xác minh ngày 17-8-2020 (bút lục số 37) đối với công chức địa chính địa phương, thì giá đất tại thửa số 16, 41, tờ bản đồ số 11 đất giáp mặt tiền đường 784 thuộc địa bàn khu phố Ninh Bình, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh có giá theo quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 22-12-2014 của UBND tỉnh Tây Ninh là 300.000 đồng/m² và giá đất thực tế tại địa phương khoảng 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng/ mét ngang. Như vậy, theo diện tích các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc 11.900 m² thì giá đất Nhà nước là 3.570.000.000 đồng, giá trị thực tế còn cao hơn. Như vậy có sự chênh lệch về giá quá lớn so với giá đất ghi trong “Giấy nhận cọc”.

[3.3] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay là có căn cứ và xử lý hậu quả của hợp đồng vay là phù hợp và đúng quy định của pháp luật..

Bà G kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của bà, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà G không được chấp nhận nên bà G phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000650 ngày 13-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà G đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị G.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 357, 465, 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị G đối với ông Dương Văn N.

1.1 Buộc ông Dương Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị G số tiền 110.470.000 (Một trăm mười triệu bốn trăm bảy mươi nghìn) đồng; trong đó tiền gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 10.470.000 đồng.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị G có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Dương Văn N không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho bà Huỳnh Thị G số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị G có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn N 01 (một) bản chính Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số D 086160; thửa đất số 41, 16, tờ bản đồ 11 đất tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường NS, thành phố TN tỉnh

Tây Ninh do UBND huyện HT cấp ngày 05-5-1995 do ông Dương Văn N đứng tên chủ sử dụng đất

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị G phải chịu 4.476.500 (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm) đồng án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 5.300.000 (Năm triệu ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0000158 ngày 15-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả bà G số tiền 823.500 (Tám trăm hai mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

Ông Dương Văn N là người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà G phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000650 ngày 13-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà G đã nộp xong.

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 dân sự 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 tỉnh Tây Ninh;
- TAND TPTN;
- Chi cục THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Sang

