

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 181/2021/DS-PT
Ngày: 22-10-2021
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: bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2021/TLPT-DS, ngày 19 tháng 7 năm 2021, về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST, ngày 09-06-2021 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2021/QĐXX-PT, ngày 01 tháng 09 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Vũ B, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ 4, Khu phố 2, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh B: anh Nguyễn Phi L, sinh năm 1981; nơi cư trú: Khu phố LT, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 3 năm 2021); có mặt.

- Bị đơn: chị Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ 7, khu phố 4, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị T1: anh Vương Sơn H, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 3/64, ấp TĐ, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 22 tháng 3 năm 2021); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Q, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 7, khu phố 4, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Q: anh Vương Sơn H, sinh năm 1984; có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - Anh Trần Vũ B trình bày: Ngày 01-10-2020 anh có thỏa thuận với chị T1 về việc chuyển nhượng diện tích 87,6 m², thuộc thửa đất số 686, tờ bản đồ số 18, do vợ chồng chị T1 đứng tên; đất tọa lạc tại lô 17, Khu phố 4, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 156.000.000 đồng/01 m ngang. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, anh và chị T1 có ký hợp đồng đặt cọc. Anh giao cho chị T1 số tiền 195.000.000 đồng tiền đặt cọc, nhưng ghi trong hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng, vì trừ lại 5.000.000 đồng anh nộp các loại thuế. Ngày 12-10-2020 chị T1 nhận thêm số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc. Giấy đặt cọc không ghi rõ thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng có thể hiện “Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Phòng Công chứng thì sẽ giao tiếp số tiền 762.800.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng, khi nào có sổ hồng thì giao đủ”. Việc giao nhận tiền và ký hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình chị T1 thực hiện, anh Nguyễn Q chồng chị T1 không có mặt, nhưng sau đó ông Q cũng biết việc này.

Lý do chị T1 không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do anh đo lại đất nhưng không đủ chiều ngang 6,30 m như giao kết mà chỉ có 6,20 m ngang. Chị T1 cho rằng người sử dụng đất liền kề lấn chiếm 0,10 m ngang nên chị khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc trả lại xong sẽ ký hợp đồng nhưng chị T1 không thực hiện. Sau đó chị T1 cho rằng diện tích đất tăng lên khoảng 4,5 m² và yêu cầu tăng giá chuyển nhượng đất từ 156.000.000 đồng/01 m ngang lên thành 190.000.000 đồng/01 m ngang nên anh không đồng ý.

Nay anh B yêu cầu chị T1 trả lại tiền đặt cọc 495.000.000 đồng và phạt cọc 495.000.000 đồng. Trường hợp vợ chồng chị T1 đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất diện tích đất trên cho anh thì anh đồng ý trả tiền phần diện tích tăng thêm nhưng giá đất tương ứng với loại đất được Nhà nước quy định (nếu đất ở đô thị thì theo giá đã thỏa thuận trước đó, nếu đất trồng cây lâu năm thì trừ ra mỗi mét vuông là 2.800.000 đồng tiền chuyển đổi thành đất ở đô thị).

Bị đơn - chị Nguyễn Thị Thu T1 trình bày: Chị thừa nhận vào ngày 01-10-2020 anh B và chị có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với diện tích, giá tiền và thực hiện việc đặt cọc tiền như anh B trình bày. Hai bên còn thỏa thuận thêm nếu diện tích tăng thì anh B phải trả thêm tiền, nếu giảm thì chị T1 giảm tiền cho anh

B, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng anh B sẽ giao tiếp số tiền 762.800.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng, khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả tiền đủ.

Như thỏa thuận thì anh B là người đi thực hiện thủ tục vẽ sơ đồ trích lục trong thời gian 03 ngày, nhưng không thấy anh B thực hiện nên chị tự thực hiện thủ tục điều chỉnh biên động. Ngày 29-10-2020 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện TC cung cấp sơ đồ trích lục và có thông báo niêm yết hồ sơ điều chỉnh trang 4. Tuy nhiên, cán bộ địa chính UBND thị trấn TC thông báo bằng lời là anh B có đơn ngăn chặn và anh Cản người sử dụng đất liền kề có đơn khởi kiện nên không điều chỉnh được, vì vậy không thực hiện việc chuyển nhượng cho anh B được chứ không có việc đòi tăng giá chuyển nhượng như anh B trình bày. Do anh B khởi kiện nên chồng chị không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với anh B.

Nay chị không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đất; chị đồng ý trả lại cho anh B số tiền đã nhận là 495.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc, vì chị không có lỗi.

Anh Nguyễn Q trình bày: Anh là chồng của chị T1, diện tích đất mà chị T1 và anh B thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất không có mặt anh, nhưng sau đó anh có biết. Nay anh thống nhất với lời trình bày của chị T1, đồng ý cùng chị T1 trả lại cho anh B số tiền đã nhận là 495.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc và không đồng ý thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Phi L là người đại diện hợp pháp của Anh Trần Vũ B rút lại một phần yêu cầu khởi kiện; yêu cầu chị T1, anh Quốc trả lại số tiền 495.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng; tổng cộng 695.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bán án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST, ngày 09-06-2021 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ các Điều 328, 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 Anh Trần Vũ B đối với chị Nguyễn Thị Thu T1, anh Nguyễn Q về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Q có nghĩa vụ trả cho Anh Trần Vũ B số tiền nhận đặt cọc 495.000.000 đồng và tiền lãi 66.101.000 đồng, tổng cộng 561.101.000 (năm trăm sáu mươi một triệu, một trăm lẻ một nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Anh Trần Vũ B đối với chị Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Quốc về yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Anh Trần Vũ B đối với Nguyễn Thị Thu Thủy về số tiền phạt cọc 295.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự; về chi phí tố tụng, án phí thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 09-06-2021, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chị T1, anh Quốc trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt nhưng có người đại diện nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2020 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và chị T1 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bằng văn bản; theo đó, chị T1 nhận tiền cọc 495.000.000 đồng do anh B giao. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng diện tích 87,6 m² đất là 156.000.000 đồng/mét ngang (ngang trước, sau là 6,3 mét); không xác định ngày cụ thể để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng có ghi thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Tuy nhiên, sau khi hai bên tự đo đạc lại có sự khác nhau về diện tích: anh B cho rằng diện tích đất thực tế bị thiếu, còn chị T1 cho rằng diện tích đất thực tế tăng, nên hai bên không đi đến thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng đất được. Sau đó hai bên thống nhất diện tích thực tế tăng 4,5 m² và tính giá chuyển nhượng lại theo diện tích thực tế nhưng cũng không thống nhất về giá. Do không thống nhất về giá nên không thực hiện việc chuyển nhượng đất như dự tính. Việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất là do các bên không đi đến thống nhất các nội dung của hợp đồng, cả hai bên đều không có lỗi nên bên đặt cọc không mất tiền cọc, còn bên nhận cọc không phải chịu phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên nhận cọc hoàn trả số tiền cọc lại cho bên đặt cọc và tính lãi theo mức

20%/năm là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của bên đặt cọc. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm : Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 328, 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Anh Trần Vũ B đối với chị Nguyễn Thị Thu T1, anh Nguyễn Q về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Q có nghĩa vụ trả cho Anh Trần Vũ B số tiền nhận đặt cọc 495.000.000 đồng và tiền lãi 66.101.000 đồng, tổng cộng 561.101.000 (năm trăm, sáu mươi một triệu, một trăm lẻ một nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Anh Trần Vũ B đối với Nguyễn Thị Thu Thủy về số tiền phạt cọc 295.000.000 đồng.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Vũ B phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000 đồng tại biên lai thu số 0001303, ngày 02 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC. Anh Trần Vũ B được nhận lại 11.000.000 (mười một triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Vũ B phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, ghi nhận đã nộp tại biên lai thu số 0002154, ngày 24-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC.

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.TAT;
- TAND huyện TC;
- CCTHADS huyện TC;
- 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