

Bản án số: 237/2024/DS-PT

Ngày: 29-5-2024.

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 Phạm Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình

Ông Phạm Văn Diệp

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Trần Khánh Duy, 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 B, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 24 và 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1991; cư trú tại: Số H, đường N, khu phố F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Anh T: Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1992; cư trú tại: Số H, đường N, khu phố F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh - có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1970; cư trú tại: Tổ E, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh - có mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Xuân V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2023 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 19/09/2022, chị T có ký Hợp đồng đặt cọc với ông V để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đối với toàn bộ phần đất có diện tích thỏa thuận là 33.939 m² tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, tổng diện tích đất thực tế được cấp là 33.940,5 m² theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01797 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29/11/2021 có diện tích 30.147,2 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01653 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 19/03/2021 có diện tích 2.108,8 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01652 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 19/03/2021 có diện tích 1.684,5 m². Hai bên thỏa thuận mua bán với đơn giá là 1.400.000.000đ/10.000m². Tổng giá chuyển nhượng cho diện tích 33.939 m² được làm tròn là 4.751.000.000 đồng.

Ngày 04/10/2022, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C thuộc huyện T, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, tại thời điểm này vợ chồng ông V chỉ mới ký chuyển nhượng trước cho chị T phần đất có diện tích 30.147,2 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01797 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29/11/2021. Chị T đã giao cho ông V số tiền là 4.400.000.000đ, số tiền này nhiều hơn số tiền phải trả cho diện tích đã sang tên là 180.000.000 đồng. Phần diện tích đất còn lại là 3.793,3 m² thì ông V ký cam kết đến ngày 18/10/2022 sẽ ký công chứng tiếp, đồng thời chị T sẽ thanh toán số tiền còn lại được làm tròn là 350.000.000 đồng.

Sau nhiều lần hứa hẹn, vợ chồng ông V không ra ký công chứng nhưng đến ngày 12/01/2023, hai bên thỏa thuận lại tại Văn bản thỏa thuận và cam kết với nội dung như sau: “Bên A đã đặt cọc cho Bên B để nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích là 33.940,5 m². Tuy nhiên, Bên B chỉ mới ký Hợp đồng chuyển nhượng với diện tích là 30.147,2m². Như vậy, theo thỏa thuận trước đây tại Hợp đồng đặt cọc ngày 19/09/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27/09/2022, Bên B còn có nghĩa vụ phải tiếp tục chuyển nhượng cho Bên A phần đất có diện tích là 3.793,3 m² với giá đơn giá như đã thỏa thuận là 1.400.000.000đ/10.000 m², tương đương với tổng giá chuyển nhượng là 531.000.000 đồng”. Đồng thời, đến ngày 12/01/2023, ông V đã nhận đủ số tiền đặt cọc cho phần đất còn lại phải chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (bao gồm 180.000.000 đồng do cản trở với số tiền mà chị T đã thanh toán được nêu rõ tại Điều 2 của Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 12/01/2023 và 70.000.000 đồng nhận ngày 12/01/2023 có xác nhận và ký tên của ông V). Hai bên thỏa thuận đến ngày 01/06/2023 sẽ ra ký Hợp đồng có công chứng. Tuy nhiên, đến nay, sau

nhều lần chị T liên lạc với ông V để thực hiện đúng thỏa thuận thì ông V cố tình né tránh và không chịu ra ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng nên chị T1 mới khởi kiện.

Nay chị T yêu cầu ông V trả lại cho chị T 250.000.000 đồng tiền đặt cọc, chỉ yêu cầu phạt cọc với số tiền 180.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản trên là 430.000.000 đồng. Ngoài ra, chị T không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Nguyễn Xuân V trình bày:

Ông có ký các Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 và ngày 27/9/2022 và ký Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 12/01/2023 với chị T mà chị T cung cấp cho Tòa án để kiện ông. Diễn biến sự việc thì đã thể hiện rõ trong Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 12/01/2023. Do sổ đỏ của ông bị thất lạc nên chưa sang tên được, ông đã làm thủ tục xin cấp lại và đã nộp cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T2 khoảng hơn 01 tháng nay, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T2 đang làm thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng không có hẹn cụ thể khi nào có kết quả. Phần đất trên nằm trong 02 phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01653 có diện tích 2.108,8 m² và CS01652 có diện tích 1.684,5 m², đều tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và đều do vợ chồng ông đứng tên. Phần đất 3.793,3 m² này ông đã giao cho chị T quản lý, sử dụng; chị T đã phá bỏ cây cao su 03 năm tuổi của ông trồng để trồng Sầu riêng theo thỏa thuận ngày 12/01/2023. Số tiền cọc 250.000.000 đồng chị T yêu cầu trả trong vụ án này gồm 180.000.000 đồng nằm trong số tiền 4,4 tỷ đồng mà chị T đã giao cho ông trước đó vì sau khi tính giá trị thực tế phần đất đã sang tên thì còn thừa lại và hai bên thống nhất chuyển thành tiền đặt cọc đảm bảo việc sang nhượng đối với phần đất 3.793,3 m² còn lại, cộng với khoản 70.000.000 đồng ghi giao thêm vào ngày 12/01/2023 nhưng thực tế không phải là giao tiền mặt mà trừ vào các khoản thuế, phí chuyển nhượng đất đã sang tên và phần đất này nên thực tế ông chỉ nhận 180.000.000 đồng tiền mặt. Đối với số tiền 70.000.000 đồng như trên thì ông không có chứng cứ gì chứng minh. Trong văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 12/01/2023 có ghi tên anh Nguyễn Duy L và bà Tô Thị L1 nhưng họ không ký tên, vì đây là mẫu văn bản chị T đã làm sẵn nhưng đến khi ký thì những người này không ký; Hợp đồng đặt cọc thì không cần thiết có họ ký tên và thống nhất chỉ có chị T và ông ký nên anh L, bà L1 không liên quan gì đến việc thỏa thuận đặt cọc này. Lý do ông hẹn đến ngày 01/6/2023 mới sang tên phần đất có diện tích 3.793,3 m² còn lại vì ông nghĩ đến khi đó thì ông sẽ tìm được sổ đỏ để sang tên cho chị T. Đến ngày 01/6/2023 ông vẫn chưa tìm được sổ đỏ nên ông không đi công chứng, sang tên cho chị T được. Ông có đến nhà chị T và gọi điện và nhắn tin cho chị T xin hẹn lại nhưng chị T không đồng ý mà cứ nói đưa ra pháp luật giải quyết, cũng có lần ông đến nhà chị T không tiếp, điện thoại thì chị T cũng không nghe

máy và đã khởi kiện ông. Các tin nhắn và nhật ký cuộc gọi Zalo do chị T cung cấp cho Tòa án thì đúng là các nội dung trao đổi giữa ông và chị T. Theo ông thì việc hai bên không thực hiện được việc sang tên phần đất có diện tích 3.793,3 m² còn lại là hoàn toàn do lỗi của ông, phía chị T không có lỗi gì. Ông V có thiện chí bán đất cho chị T, ông cam kết trong thời hạn 04 tháng ông sẽ sang tên phần đất trên cho chị T vì còn phụ thuộc vào việc làm lại sổ đỏ cho ông. Nếu chị T không đồng ý như vậy thì ông chỉ đồng ý trả cho chị T 180.000.000 đồng tiền cọc đã nhận; đối với 70.000.000 đồng ghi nhận ngày 12/01/2023 thì đều là tiền thuế, tiền phí nộp cho Nhà nước đối với phần đất đã sang tên rồi và phần đất chưa sang tên nên ông không đồng ý trả khoản này; đối với yêu cầu phạt cọc của chị T thì ông không đồng ý vì ông muốn sang nhượng đất cho chị T, ông có đất thực tế và đã giao cho chị T sử dụng. Đối với phần đất đã giao cho chị T thì chị T phải trả lại cho ông, ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Anh T đối với ông Nguyễn Xuân V về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Xuân V có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Anh T 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng tiền cọc đã nhận và 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng tiền phạt cọc; tổng cộng là 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng.

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

Ngày 23/02/2024, bị đơn ông Nguyễn Xuân V kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân V là bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Chị Nguyễn Thị M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Anh T đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và chị M trình bày chị T đã giao trả lại cho ông Vũ tổng diện tích đất là 3.793,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01653 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 19/03/2021 có diện tích 2.108,8 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01652 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 19/03/2021 có diện tích 1.684,5 m² (kèm theo biên bản giao nhận đất, tài sản trên đất ngày 15/5/2024).

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân V là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung: Nguyên đơn chị T khởi kiện yêu cầu ông V trả lại cho chị T 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc với số tiền 180.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản trên là 430.000.000 đồng nhưng bị đơn ông V chỉ đồng ý trả cho chị T số tiền cọc đã nhận là 180.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của chị T.

[3] Xét kháng cáo của Nguyễn Xuân V nhận thấy:

[3.1] Theo Văn bản thỏa thuận ngày 12/01/2023, hai bên đã thỏa thuận và cam kết như sau: “Bên A đã đặt cọc cho Bên B để nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích là 33.940,5 m². Tuy nhiên, Bên B chỉ mới ký Hợp đồng chuyển nhượng với diện tích là 30.147,2m². Như vậy, theo thỏa thuận trước đây tại Hợp đồng đặt cọc ngày 19/09/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27/09/2022, Bên B còn có nghĩa vụ phải tiếp tục chuyển nhượng cho Bên A phần đất có diện tích là 3.793,3 m² với đơn giá như đã thỏa thuận là 1.400.000.000đ/10.000 m², tương đương với tổng giá chuyển nhượng là 531.000.000 đồng”. Do đó, đã có đủ căn cứ xác định chị T đã đặt cọc cho ông V số tiền 250.000.000 đồng (bao gồm 180.000.000 đồng do cần trừ với số tiền mà chị T đã thanh toán được nêu rõ tại Điều 2 của Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 12/01/2023 và 70.000.000 đồng nhận ngày 12/01/2023 có xác nhận và ký tên của ông V) để đảm bảo việc sang nhượng phần đất có diện tích 3.793,3 m² thuộc 02 thửa đất số 9 và số 48 tờ bản đồ số 45; hai bên cũng thỏa thuận đến ngày 01/06/2023 sẽ ra ký Hợp đồng có công chứng là có thật. Ông V cho rằng số tiền 70.000.000 đồng giao nhận theo Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 12/01/2023 là tiền thuế, phí sang nhượng đất nhưng phía chị T không thừa nhận, ông V cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.2] Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận ngày 12/01/2023 và lời thừa nhận của ông V có đủ căn cứ xác định hai bên chỉ quy định phạt cọc đối với số tiền 180.000.000 đồng giao trước ngày 12/01/2023, còn số tiền 70.000.000 đồng giao ngày 12/01/2023 thì không thỏa thuận việc phạt cọc và có hạn đến ngày 01/6/2023 sẽ làm thủ tục sang tên phần đất còn lại diện tích 3.793,3m². Căn cứ

vào lời trình bày của ông V, nhật ký cuộc gọi cùng các tin nhắn Zalo giữa chị T và ông V do chị T cung cấp có đủ căn cứ xác định đến hẹn là ngày 01/6/2023 ông V không thực hiện việc sang tên đất cho chị T theo thỏa thuận ngày 12/01/2023. Lý do ông V cho rằng 02 giấy chứng nhận QSD đất bị thất lạc và phải xin thời hạn 04 tháng để cấp lại giấy đất nhưng không có chứng cứ thể hiện là ông V x làm thủ tục cấp lại giấy đất bị mất, mà theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V cung cấp cho Tòa án xem ngày 14/5/2024 thể hiện ngày 04/11/2021 bản chính giấy chứng nhận QSD đất diện tích 2.108,8m² ông V đang thế chấp tại Ngân hàng V1 đến ngày 26/3/2024 thì mới được xoá thế chấp, do đó lời trình bày của ông V về việc bị thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho chị T là không có cơ sở chấp nhận.

Tại cấp sơ thẩm ông V cũng thừa nhận việc hai bên không làm thủ tục công chứng được phần diện tích còn lại hoàn toàn do lỗi của ông, phía chị T không có lỗi gì nên việc chị T khởi kiện yêu cầu ông V p cọc là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông V thừa nhận chị T đã giao trả lại cho ông V tổng diện tích đất là 3.793,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01653 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 19/03/2021 có diện tích 2.108,8 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01652 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 19/03/2021 có diện tích 1.684,5 m². Hiện ông V và vợ là Tô Thị L1 đang đứng tên cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Hai bên không có tranh chấp tài sản gì trên đất.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, buộc ông V có nghĩa vụ trả lại cho chị T 250.000.000 đồng tiền đã đặt cọc và 180.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 430.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông V không được Tòa án chấp nhận nên ông V phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về

mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Anh T đối với ông Nguyễn Xuân V về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Xuân V có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Anh T 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng tiền cọc đã nhận và 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng tiền phạt cọc; tổng cộng là 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày chị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông V không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng ông V còn phải trả cho chị T 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 năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Xuân V phải chịu 21.200.000 (hai mươi một triệu hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Thị Anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Anh T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0005508 ngày 02/11/2023 và 6.200.000 (sáu triệu hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0005507 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (do Nguyễn Thị M nộp thay).

3. Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân V phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông V đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005892 ngày 23 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Phạm Ngọc Giàu