

Bản án số: 306/2022/DS-PT

Ngày 05-12-2022

*Về việc 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:* Ông Phan Thanh Tùng

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bình

Ông Phạm Văn Tâm

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 371/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án số: 131/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 337/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Hồng V, sinh năm 1980; nơi cư trú: tổ 1, ấp 1, xã Suối N, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1983; nơi cư trú: tổ 4, ấp 1, xã Suối N, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện cho chị T là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; nơi cư trú: khu phố 4, thị trấn Tân C, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 28-11-2022; có mặt.

3. Người kháng cáo: bị đơn Hoàng Thị T.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: không.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa nguyên đơn chị V trình bày: ngày 24/4/2022 chị T chuyển nhượng cho chị V phần đất có diện tích 407,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa 21 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp 1, xã Suối N, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh với giá 700.000.000 đồng; cùng ngày chị V đặt cọc cho chị T số tiền 280.000.000 đồng (giấy đặt cọc ghi là 380.000.000 đồng là do chị V yêu cầu ông Huỳnh sửa từ số 02 thành số 03); khi chị T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị V sẽ thanh T hết số tiền còn lại. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng chị T không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị V khởi kiện yêu cầu chị T hoàn trả số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng. Ngoài ra chị không có yêu cầu nào khác.*

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn T trình bày:*

Thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị V phần đất diện tích 407,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa 21 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp 1, xã Suối N, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh với giá là 700.000.000 đồng. Ngày 24/4/2022 đã nhận của chị V số tiền đặt cọc là 220.000.000 đồng, có làm giấy tay do ông Nguyễn Thế Huỳnh viết; do tin tưởng nên không có đọc nội dung, không biết trong giấy đặt cọc chị V ghi số tiền đặt cọc là 380.000.000 đồng. Chị T xác định chữ ký và họ tên Hoàng Thị T trong giấy đặt cọc ngày 24/4/2022 là của chị, khi ký không có bị ai ép buộc. Hai bên thỏa thuận miệng đến ngày 24/5/2022 sẽ hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong giấy đặt cọc không ghi ngày và không có ai chứng kiến. Chị T không đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng cho chị V với lý do ngày 24/5/2022 chị V không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.*

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa chị Phạm Thị Hồng V và chị Hoàng Thị T. Buộc chị Hoàng Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phạm Thị Hồng V số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng). Ghi nhận chị Phạm Thị Hồng V không có yêu cầu tính tiền lãi.

2. Án phí: Chị Hoàng Thị T phải chịu 14.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Phạm Thị Hồng V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Phạm Thị Hồng V đã nộp 9.500.000 đồng (chín triệu năm trăm nghìn đồng theo biên lai số 0007401 ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 13 tháng 10 năm 2022 chị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị V với lý do chị V là người có lỗi; số tiền 280.000.000 đồng (trong đó tiền vay 100.000.000 đồng, nhận thực tế 180.000.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho chị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ 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: căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: ngày 24/4/2022 chị T đã nhận của chị V số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của hai bên. Chị T cho rằng nhận tiền cọc của chị V 220.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T trả lại tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị T giữ nguyên 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] Đơn kháng cáo của bị đơn chị T làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo.

[2.1] Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V và chị T đối với phần đất có diện tích 407,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa 21 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp 1, xã Suối N, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 24/4/2022 chị V đã giao cho chị T số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng, có làm giấy tay do ông Nguyễn Thế Huỳnh viết chị V và chị T ký tên. Sau đó chị V yêu cầu ông Huỳnh sửa từ số 2 thành số 3 trong giấy đặt cọc. Trong quá trình lấy lời khai ông Nguyễn Thế Huỳnh xác định chị V đặt cọc cho chị T số tiền là 280.000.000 đồng, ông là người viết giấy đặt cọc; sau đó chị V yêu cầu ông sửa từ số 2 thành số 3 trong giấy đặt cọc. Như vậy, có đủ căn cứ xác định chị V đã giao cho chị T số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng.

Trong quá trình lấy lời khai ở cấp sơ thẩm chị T thừa nhận có nhận của chị V số tiền đặt cọc là 220.000.000 đồng; sau khi xét xử sơ thẩm chị T làm đơn kháng cáo cho rằng trong số tiền 280.000.000 đồng (trong đó tiền vay 100.000.000 đồng, nhận thực tế 180.000.000 đồng); nhưng chị T không đưa ra được chứng cứ để chứng minh; lời khai trước sau không thống nhất. Do đó không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Trong giấy đặt cọc không thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị T thừa nhận hai bên thỏa thuận ngày 24/5/2022 chị T sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị V. Tuy nhiên, đến ngày 24/5/2022 chị T vẫn chưa thực hiện được việc chuyển nhượng phần đất nêu trên cho chị V do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trước khi ký hợp đồng đặt cọc chị V cũng biết chị T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V và chị T không ký kết được là do lỗi của hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T có nghĩa vụ hoàn trả cho chị V số tiền đã đặt cọc là 280.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Từ những phân tích nêu trên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 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.

[5] Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của chị Hoàng Thị T.

2. Giữ nguyên Bản án số: 131/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Hồng V tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn chị Hoàng Thị T.

2.2. Buộc chị Hoàng Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phạm Thị Hồng V số tiền đặt cọc là 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong đối với số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: chị Hoàng Thị T phải chịu 14.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Phạm Thị Hồng V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 9.500.000 (chín triệu năm trăm nghìn) đồng, theo biên lai số 0007401 ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Hoàng Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do chị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007613 ngày 14-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân C (đã nộp xong).

5. Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 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 Ninh;
- 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**

