TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 335/2024/DS-PT
Ngày: 26-7-2024
V/v: Tranh 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 Đỗ Văn Thinh

Các thẩm phán: bà Phạm Thị Hồng Vân

ông Hà Chí Quốc

- 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 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2024/TLPT-DS, ngày 27 tháng 5 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặc cọc"; do Bản án số 44/2024/DS-ST, ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2024/QĐPT-DS, ngày 24 tháng 06 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lương Hoàng Y, sinh năm 1981; địa chỉ: Số B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Lê Quang D, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ B, khu phố D, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đồng Thị H, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ B, khu phố D, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Anh Dương Bình Triệu P, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số A đường C, khu phố H, Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.3. Văn phòng công chứng Bùi Quốc T, Trưởng văn phòng: Ông Bùi Quốc T; địa chỉ: Số G, đường S-K, tổ B, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.4. Anh Lê Bá L, sinh năm 1981, địa chỉ: địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

4. Người kháng cáo: Chị Lương Hoàng Y là nguyên đơn và anh Trần Lê Quang D là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 9 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Lương Hoàng Y trình bày: Chị có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh D 02 phần đất toạ lạc tại xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh và đặt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng cho hai thửa đất. Trong đó phần đất thứ nhất đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng đã thực hiện xong việc chuyển nhượng.

Phần đất thứ hai thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 35, diện tích 451,1m^2, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng và ngày 17-3-2023 hai bên ký hợp đồng đặt cọc 800.000.000 đồng để bảo đảm cho việc ký kết và thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất. Theo hợp đồng cọc thì thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đất là 03 tháng kể từ ngày ký kết. Đến hạn cuối cùng để ký hợp đồng thì anh D xin gia hạn ngày ký hợp đồng thêm 02 tháng và tự nguyện phụ tiền lãi trên tiền đặt cọc theo mức 2%/tháng, nên ngày 21-6-2023 hai bên ký hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng cọc xác định thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đất là 05 tháng tính từ ngày 17/3/2023. Sau đó, anh D có chuyển tiền lãi cho chị được 66.823.000 đồng. Do vợ chồng anh D không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho chị nên chị yêu cầu vợ chồng anh D trả lại tiền cọc đã giao là 800.000.000 đồng.

Bị đơn - anh Trần Lê Quang D trình bày: Anh thống nhất phần trình bày của chị Y về việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất và ký các hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2023, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng đặt cọc ký ngày 21-6-2023 để chuyển nhượng 02 phần đất như chị Y trình bày. Tuy nhiên, trên thực tế giữa anh và chị Y không có thỏa thuận chuyển nhượng đất, mà do anh còn thiếu của anh Lê Bá L số tiền 1.700.000.000 đồng nên anh L và chị Y nói với anh phải ký hợp đồng cọc đất đối với 02 phần đất do vợ chồng anh đứng tên, một phần nhận cọc 900.000.000 đồng, một phần nhận cọc 800.000.000 đồng. Sau khi làm giấy nhận cọc anh vẫn phải trả lãi cho chị Y qua tài khoản của chị Phan Thị Minh C với số tiền 34.000.000 đồng/tháng cho khoản tiền gốc 1.700.000.000 đồng. Đến ngày 16/6/2023 phần đất thứ nhất vợ chồng anh đã chuyển nhượng cho chị Y và chị Y chuyển nhượng lại cho anh Đặng Ngọc T1. Còn phần đất thứ hai anh tiếp tục đóng lãi thêm 40.000.000 đồng vào ngày 20/7/2023 thì không còn khả năng đóng nên chị Y kiện ra Tòa. Anh có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2023 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2023 do Văn phòng công chứng Bùi Quốc T công chứng là vô hiệu, anh không đồng ý trả tiền như yêu cầu của chị Y, do anh chỉ nợ anh L.

Tại biên bản hòa giải thành ngày 10/01/2024, vợ chồng anh D đồng ý trả cho chị Y số tiền 692.000.000 đồng

Tại phiên toà sơ thẩm anh D đồng ý trả cho chị Y số tiền 658.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Đồng Thị H trình bày: chị là vợ anh D, chị thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của anh D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Dương Bình Triệu P trình bày: Anh có đứng tên phần đất có diện tích 451,1m^2, thửa đất số 296, tờ bản

đồ số 35, toạ lạc tại xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, được cấp giấy ngày 04-3-2022. Ngày 24-6-2022, anh chuyển nhượng phần đất này cho anh Trần Lê Quang D nhưng không sang tên mà ký hợp đồng uỷ quyền. Do anh đã chuyển nhượng đất cho anh D, nên anh D có toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp, đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ.

Người làm chứng là anh anh Lê Bá L trình bày: Anh có cho anh D vay tiền vào năm 2022, đến đầu năm 2023 anh D đã trả xong. Anh không liên quan đến việc đặt cọc, chuyển nhượng đất giữa chị Y và anh D, việc anh D trình bày như trên là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 09-4-2024 của Tòa án nhân huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của chị L1 Hoàng yến đối với anh Trần Lê Quang D và chị Đồng Thị H.

Buộc anh Trần Lê Quang D và chị Đồng Thị H có trách nhiệm trả cho chị Lương Hoàng Y số tiền đặt cọc là 733.177.000 đồng (bảy trăm ba mươi ba triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Huỷ Hợp đồng đặt cọc số 001398 quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng đặt cọc số 003806 quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-6-2023 do Văn phòng C1 chứng thực.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh D về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc số 001398 quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng đặt cọc số 003806 quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-6-2023 do Văn phòng C1 chứng công chứng là vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các nghĩa vụ chậm thi hành án, biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và quyền kháng cáo và một số nội dung khác.

Ngày 04-5-2024 chị Y kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc anh D trả đủ 800.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 04-5-2024 anh Trần Lê Quang D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lương Hoàng Y.

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

- 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; 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 Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Y, anh D, giữ nguyên bản án dân sự 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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Y và anh D trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Hợp đồng cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Y và anh D được ký kết ngày 17/3/2023 và ngày 21/6/2023 trên cơ sở tự nguyện, bằng văn bản có công chứng. Theo đó, chị Y đặt cọc cho anh D số tiền 800.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 35, diện tích 451,1m^2, toạ lạc tại xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 850.000.000 đồng. Thời hạn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng không quá 05 tháng kể từ ngày 17/3/2023. Tuy nhiên, sau đó hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất nên chị Y đòi anh D trả lại tiền cọc.

[3] Lý do hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng được theo chị Y trình bày là do anh D không muốn chuyển nhượng, còn theo anh D trình bày là do chuyển việc anh nợ từ anh L qua cho chị Y và anh nhận nợ bằng hình thức nhận tiền cọc, không có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất thật.

Việc anh D cho rằng do anh còn nợ tiền của anh L nên anh L chuyển quyền đòi nợ qua cho chị Y nhưng chị Y và anh L đều không thừa nhận, anh D cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, nên có căn cứ xác định việc anh D nhận tiền cọc của chị Y là thật, do hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất, nay chị Y chỉ đòi lại số tiền cọc đã giao cho anh D mà không yêu cầu phạt cọc là có cơ sở chấp nhận và có lợi cho anh D.

Trong quá trình làm việc cũng như tại phiên hòa giải ngày 10/01/2024, vợ chồng anh D đồng ý trả cho chị Y số tiền 692.000.000 đồng; tại phiên toà sơ thẩm anh D đồng ý trả cho chị Y số tiền 658.000.000 đồng. Điều đó thể hiện anh D có nhận tiền cọc của chị Y và cũng đồng ý trả nhưng trả không đủ số tiền chị Y đòi nên chị Y không đồng ý.

[4] Trong giai đoạn chờ đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh D có chuyển cho chị Y tiền lãi mà theo chị Y trình bày do anh D gia hạn ký hợp đồng nên anh D đề xuất phụ tiền lại trên số tiền cọc. Theo hai bên xác định số tiền lãi của số tiền 800.000.000 đồng anh D đã chuyển cho chị Y là 66.823.000 đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm trừ số tiền này vào tiền cọc và chỉ buộc vợ chồng anh D trả cho chị Y số tiền 733.177.000 đồng là có căn cứ, nên kháng cáo của chị Y và kháng cáo của anh D không có căn cứ chấp nhận. Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận, nên cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Lương Hoàng Y và anh Trần Lê Quang D; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của chị Lương Hoàng Y đối với anh Trần Lê Quang D và chị Đồng Thị H.

Buộc anh Trần Lê Quang D và chị Đồng Thị H có trách nhiệm trả cho chị Lương Hoàng Y số tiền đặt cọc là 733.177.000 (bảy trăm ba mươi ba triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: chị Y và anh D mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo chị Y và anh D đã nộp theo biên lai thu số 0007690, ngày 06/5/2024 (chị Y) và biên lai thu số 0007688, ngày 06/5/2024 (anh D) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

3. Những phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện DMC;
- CCTHADS huyện DMC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- 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 Thinh