

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 529/2024/DS-PT
Ngày: 14-11-2024
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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Sang

Bà Phạm Thị Thùy Trang.

- 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 Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 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: 396/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 466/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1971 và chị Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1972, cùng nơi cư trú: ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1960, nơi cư trú: Khu phố D, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Có mặt

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1988, nơi cư trú: tổ H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào cuối tháng 5/2023, do biết anh Q, chị M có nhu cầu cần mua đất rẫy để sản xuất nên anh Võ Tấn D có giới thiệu cho anh Q, chị M mua phần đất tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh của anh Nguyễn Văn T. Sau khi trao đổi thông tin, xem đất và được anh T cam kết đất có đường đi từ bên ngoài đường giao thông vào đến đất nên vào ngày 01/06/2023 các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng và xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng anh Q, chị M đồng ý đặt cọc số tiền 290.000.000 đồng cho anh T để đảm bảo cho việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 789, tờ bản đồ 16B, nay thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 59, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 790.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đặt cọc tại thời điểm đặt cọc chưa được cấp đổi chính quy nên các bên thống nhất, anh T sẽ thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi thực hiện xong sẽ thông báo cho anh Q, chị M biết để tiến hành lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế kể từ ngày 01/6/2023 cho đến nay các bên vẫn không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do các bên không thỏa thuận được con đường đi vào phần đất chuyển nhượng, sau khi thực hiện thủ tục cấp đổi chính quy, anh T không có thông báo cho anh Q, chị M biết thời gian công chứng hợp đồng cũng như địa điểm công chứng hợp đồng nên nay anh Q, chị M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do xác lập ngày 01/6/2023, yêu cầu anh T hoàn trả số tiền 290.000.000 đồng và không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày:

Anh thống nhất trình bày của người đại diện của anh Q, chị M về việc giữa vợ chồng anh Q, chị M và anh có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 7.590 m² thuộc thửa 789, tờ 16B, nay thuộc thửa số 10, tờ 59 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do anh là chủ sử dụng. Vào ngày 01/6/2023, anh đã nhận của vợ chồng anh Q, chị M số tiền đặt cọc 290.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận anh sẽ làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi cấp đổi xong anh sẽ thông báo cho anh Q, chị M trước 10 ngày kể từ ngày có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh xác định, chữ ký và họ tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 do nguyên đơn cung cấp là của anh. Tuy nhiên, trên thực tế, sau khi thực hiện xong thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh có liên lạc với anh Q, chị M để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng và anh có đến Văn phòng C để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Q, chị M không đến thực hiện nên nay anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q, chị M đối với anh và không đồng ý hoàn trả số tiền 290.000.000 đồng. Ngoài ra anh không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp đặt cọc của anh Nguyễn Thanh Q và chị Nguyễn Thị Ngọc M đối với anh Nguyễn Văn T và Buộc anh Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh Q và chị Nguyễn Thị Ngọc M số tiền là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng).

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

Ngày 10-9-2024, bị đơn anh Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh Q, chị Nguyễn Thị Ngọc M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Nguyễn Văn T là bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Anh Nguyễn Thanh Q và chị Nguyễn Thị Ngọc M là nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- *Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*
 - + Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.
 - + Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn T, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

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] Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn T là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn T về việc không chấp nhận trả lại cho anh Q và chị M số tiền đặt cọc, thấy rằng:

Theo thỏa thuận đặt cọc ngày 01/6/2023, anh T sẽ thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích 7.590 m², diện tích mới 11.081,6 m²). Sau khi cấp đổi giấy xong anh T sẽ thông báo cho anh Q, chị M biết trước 10 ngày để hai bên tiến hành đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung này được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc (BL 88), nguyên đơn anh Q, chị M cho rằng do anh T vi phạm nghĩa vụ thông báo nên yêu cầu trả tiền cọc, anh T không đồng ý và cho rằng có liên lạc với anh Q, chị M để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Q, chị M không đến là do lỗi của anh Q, chị M. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh T thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất ngày 29/9/2023 (BL.50) nhưng đến ngày 15/11/2023 anh T mới thông báo cho anh Q, chị M biết về việc ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc về thời gian báo trước 10 ngày sau khi được cấp giấy đất. Anh T cho rằng vào các ngày 24/11/2023 và 25/12/2023 có đến Văn phòng C thuộc thị trấn T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Q, chị M nhưng anh Q, chị M không đến nhưng trong hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ở đâu, anh T cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc các bên có thỏa thuận sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C nên việc anh T cho rằng anh Q, chị M không đến Văn phòng C vào các ngày 24/11/2023 và 25/12/2023 là vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, khi chuyển nhượng đất các bên còn thỏa thuận có con đường đi vào phần đất nhưng theo sơ đồ hiện trạng thể hiện thửa đất chuyển nhượng không có lối đi vào đất làm mục đích nhận chuyển nhượng đất của bên nhận chuyển nhượng không đạt được và hiện phần diện tích đất hai bên đang tranh chấp thuộc thửa 789, tờ 16B, nay thuộc thửa số 10, tờ 59 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh anh T đã chuyển nhượng lại cho anh Huỳnh Văn G, điều này xác định anh T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ khi giao kết đặt cọc với anh Q, chị M, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q, chị M và buộc anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Q, chị M số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng) là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Anh T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm tuyên anh T trả lại cho anh Q, chị N số tiền cọc đã nhận là 290.000.000 đồng nhưng chỉ buộc anh T chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Nghị quyết 326 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án. Nên cấp phúc thẩm cần sửa lại án phí theo đúng quy định.

Án phí được tính như sau: $290.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 14.500.000 \text{ đồng}$.

Anh T phải chịu là 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh T không được Tòa án chấp nhận nên anh T phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

[5] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh T, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh về phần án phí.

Căn cứ các Điều 328, 351 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 156, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp đặt cọc của anh Nguyễn Thanh Q và chị Nguyễn Thị Ngọc M đối với anh Nguyễn Văn T và Buộc anh Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh Q và chị Nguyễn Thị Ngọc M số tiền là 290.000.000 đồng (hai trăm chín 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 hoàn trả số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: anh Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh Q và chị Nguyễn Thị Ngọc M số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thanh Q và chị Nguyễn Thị Ngọc M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Q, chị M số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004909 ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh T đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005142 ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Anh T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV. TA tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Tân Biên;
- VKSND huyện Tân Biên;
- CC THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phạm Ngọc Giàu