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

Bản án số: 231/2020/DS-PT
Ngày: 26-11-2020
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 toà: Bà Dương Thúy Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm

Bà Phan Thị Mai Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, 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 Minh Tâm, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 181/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020, của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Thanh T, sinh năm 1983; cư trú tại số 1/2, hẻm 29, đường T, Khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh T.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1978; cư trú tại ấp G, xã Ninh Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn S là bị đơn.

Anh T, anh S có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/02/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Thanh T trình bày:

Anh có cho anh S mượn tiền nhiều lần với tổng số tiền 60.000.000 đồng, không lập giấy nợ, thỏa thuận tiền lãi là 9.000 đồng/1.000.000 đồng tiền vay/01 ngày, anh S không có trả lãi.

Ngày 30/11/2019, anh nhận chuyển nhượng của anh S 01 phần đất diện tích ngang 09m x dài 30m tọa lạc ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh với số tiền 250.000.000 đồng, anh S nhận tiền và tự nguyện viết giấy nhận tiền cọc, thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho anh.

Anh có đưa cho anh S 190.000.000 đồng, cộng với 60.000.000 đồng tiền mượn nên anh S làm giấy chồng cọc là 250.000.000 đồng. Việc đặt cọc này để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc anh S làm giấy chồng cọc chỉ có anh, anh S và anh Trần Nhật Thanh, không có ai khác. Anh không ép buộc anh S viết giấy chồng cọc, anh S làm giấy là do tự nguyện.

Lúc nhận chuyển nhượng anh biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản tiền vay 100.000.000 đồng, anh đưa tiền để anh S trả tiền vay và lấy giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh S không thực hiện.

Anh yêu cầu anh S trả cho anh số tiền đặt cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng, không yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ngang 09m, dài 30m thửa đất số 64 tờ bản đồ số 51 tại ấp Gò Nổi, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh do anh S đứng tên quyền sử dụng đất. Anh không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Nguyễn Văn S trình bày:

Anh có mượn tiền của anh T 04 lần với tổng số tiền 140.000.000 đồng, ngày tổng kết tiền nợ ngày 05/11/2019, với lãi suất cứ 1.000.000 đồng tiền nợ thì lãi suất 15.000 đồng/ngày, cứ 10 ngày thì đóng lãi một lần, lãi suất này không ghi trong giấy nợ, giấy nợ này anh còn giữ, anh vay trong một tháng.

Ngày 26/11/2019, anh T qua nhà nhưng anh không có tiền đóng lãi, anh T tính anh nợ anh T lên 170.000.000 đồng cả gốc và lãi, anh năn nỉ 01 tháng sau bán đất trả, trong tháng đó anh chưa bán được đất, 04 ngày sau là ngày 30/11/2019, anh T qua nhà đi cùng 04 người, anh T chỉ cho anh thiếu một tháng và tính nợ cả gốc và lãi là 250.000.000 đồng và buộc anh làm giấy tay bán đất ngang 09m, dài 30m tọa lạc ấp Gò Nổi, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh không làm thì anh T sẽ cho người xử lý anh. Phần đất này giá trị cao hơn, anh T cho rằng giấy này làm tạm thời, anh có tiền trả cho anh T thì anh T sẽ trả giấy tay lại cho anh. Chỉ có người nhà biết việc anh T ép buộc anh làm giấy chồng cọc, anh không báo Công an và chính quyền địa phương do anh nghĩ sau này anh chuyển nhượng đất trả.

Lúc mua anh T biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam– Phòng giao dịch Thành Long chi nhánh Châu Thành để đảm bảo khoản nợ anh vay 100.000.000 (một trăm triệu) đồng vào tháng 6/2019.

Đến tháng 01/2020 (âm lịch), anh có xin anh T trả số tiền 170.000.000 đồng và lấy lại giấy chồng cọc, anh đưa cho anh T 80.000.000 đồng nhưng anh

T không đồng ý, anh T khởi kiện anh tại Toà án.

Anh thống nhất với anh T không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ngang 09m, dài 30m thửa đất số 64 tờ bản đồ số 51 tọa lạc ấp Gò Nổi, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh do anh đứng tên sử dụng đất. Anh chỉ đồng ý trả anh T số tiền 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020, của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh T đối với anh Nguyễn Văn S.

- Buộc anh Nguyễn Văn S có nghĩa vụ trả cho anh Trần Thanh T số tiền đặt cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận anh Trần Thanh T không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, anh S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, anh chỉ đồng ý trả cho anh T số tiền 170.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh T vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh S trả lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Anh S đồng ý trả cho anh T số tiền 250.000.000 đồng, ngày 12/11/2020 anh đã trả cho anh T được 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 150.000.000 đồng.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái với đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Anh S đồng ý trả cho anh T số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, anh S đã trả 100.000.000 đồng, anh S còn phải trả cho anh T số tiền 150.000.000 đồng.

[2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh S phải chịu 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ; sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

- Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020, của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Anh Nguyễn Văn S có nghĩa vụ trả cho anh Trần Thanh T số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, ghi nhận anh S đã trả 100.000.000 đồng, anh S còn phải trả cho anh T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh T không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Văn S phải chịu 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Anh Trần Thanh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0006814 ngày 03/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số: 0007465, ngày 28/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H.Châu Thành;
- CCTHADS H.Châu Thành;
- 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)

Dương Thúy Hằng