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

Bản án số: 02/2024/DS-PT
Ngày: 04-01-2024.
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 Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Tuấn, bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- 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: Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 03 và 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 474/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, có sửa chữa, bổ sung theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 06/QĐSCBS-DS ngày 06-10-2023, của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 430/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Thanh A, sinh năm 1975, cư trú tại: Khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1956; bà Võ Ngọc B, sinh năm 1959. Cùng cư trú tại: Khu phố F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B: Chị Trần Thị H, sinh năm 1983, cư trú tại: Khu phố F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Thanh A trình bày:

Ngày 15-8-2022, ông và bà Võ Ngọc B ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 56.000 m^2, thuộc các thửa: 271, 274, 237, tờ bản số 8, tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chồng bà B là ông Trần Văn T đứng tên, giá chuyển nhượng là 8.120.000.000 đồng, đặt cọc hai lần:

+ Lần thứ nhất vào ngày 15-8-2022 số tiền 500.000.000 đồng, ông đã giao tiền xong.

+ Lần thứ hai vào ngày 04-9-2022 số tiền 500.000.000 đồng, chưa giao tiền.

Thời gian thực hiện việc chuyển nhượng là ngày 15-10-2022.

Kể từ ngày 15-10-2022 cho đến nay, ông T, bà B vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông T, bà B trả cho ông 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng 1.500.000.000 đồng.

Vào ngày 24-8-2023, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu trả 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

- Bị đơn ông ông Trần Văn T và bà Võ Ngọc B, do chị Trần Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Được sự đồng ý của ông T, bà B có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông A phần đất 50.000 m^2 trong tổng diện tích 60.000 m^2, thuộc một phần các thửa: 271, 274, 237, tờ bản số 8, tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện T, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08-5-2001, ông Trần Văn T đứng tên, được cấp đổi ngày 08-9-2022, giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng/ha.

Ngày 15-8-2022, bà B và ông A ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, giao 02 lần, bên bán có trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa theo bản đồ chính quy hiện hành để làm thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn 60 ngày, tính từ ngày 15-8-2022 đến ngày 15-10-2022.

Ngày 08-9-2022, bà B đã thực hiện xong thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông A ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông A không ký, không giao 500.000.000 đồng tiền thỏa thuận đặt cọc lần 2 vào ngày 04-9-2022.

Ông T, bà B yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng đất theo giá đã thỏa thuận, không chấp nhận trả cọc, không chấp nhận phạt cọc.

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh A đối với ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Buộc ông Trần Văn T và bà Võ Ngọc B có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Thanh A số tiền là 500.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh A đối với ông Trần Văn T và bà Võ Ngọc B về việc yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng.

Ghi nhận ông Ngô Thanh A tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng trong tổng số tiền phạt cọc yêu cầu khi nộp đơn khởi kiện là 1.000.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn T và bà Võ Ngọc B có trách nhiệm trả cho ông Ngô Thanh A 500.000 đồng.

Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B được miễn.

+ Ông Ngô Thanh A phải chịu 36.000.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 28.500.000 đồng đã nộp, số tiền còn phải nộp là 7.500.000 đồng.

- Vào ngày 06-10-2023, ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh A, với các lý do: Ông A không giao số tiền đặt cọc lần thứ hai vào ngày 04-9-2022; đất ông T đứng tên nhưng là tài sản chung của vợ chồng, ông T đồng ý để bà B định đoạt nên hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải có ông T ký tên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng chỉ có bà B ký tên nên bị vô hiệu là không đúng; diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc là 56.000 m^2, diện tích sau khi chuyển bản đồ lưới thành 54.728,3 m^2 là do quy hoạch làm đường, ông T và bà B không có lỗi, không phải lý do để hủy việc chuyển nhượng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Chị Trần Thị H là người đại diện theo ủy quyền, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B.

- 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; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B, 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] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B 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 ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B, thấy rằng:

- Về chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất chuyển nhượng ông T đứng tên, bà B không có đủ các quyền đối với tài sản là không có căn cứ, bởi vì: Đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông T bà B, pháp luật không quy định khi ký kết hợp đồng đặt cọc phải có đủ vợ và chồng cùng tham gia; việc bà B ký kết hợp đồng đặt cọc với ông A là công khai, có 02 người con là Trần Văn K và Trần Thị H ký tên làm chứng, ông T thống nhất và sau đó vào ngày 14-9-2022 ông T đã ủy quyền cho bà B định đoạt toàn bộ tài sản, văn bản ủy quyền được công chứng trước thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông A theo thỏa thuận nên việc ông T không ký tên vào hợp đồng đặt cọc không bị ảnh hưởng gì; bên bà B không vi phạm về quyền của chủ thể.

- Xét về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết hợp đồng đặt cọc:

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bên bà B phải thực hiện thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang bản đồ chính quy trong khoản thời gian từ ngày 15-8-2022 đến ngày 15-10-2022. Vào ngày 08-9-2022 bà B đã thực hiện xong, là đúng hạn theo thỏa thuận.

Ông A vi phạm nghĩa vụ là không giao 500.000.000 đồng tiền đặt cọc lần thứ hai vào ngày 04-9-2022. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A cho rằng bên bà B đồng ý để đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao luôn nhưng ông A không có chứng cứ chứng minh, người đại diện của bà B và ông T xác định không có việc này. Vì vậy, việc không giao số tiền đặt cọc lần hai là lỗi của ông A.

- Về diện tích đất chuyển nhượng:

Ông A thừa nhận đất chuyển nhượng là toàn bộ diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02069 QSDĐ/184/HĐ-CN ngày 08-5-2001, trong đó gồm 03 thửa: 237, 271, 274, tờ bản đồ số 8, đã được ghi trong hợp đồng. Diện tích ghi trong hợp đồng 56.000 m^2 trong khi diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 54.730 m^2 là do hai bên thống nhất ghi như thế, việc này không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng vì Điều 4 của hợp đồng ghi là: *"...cấp đổi chính quy theo đúng diện tích đất đang quản lý sử dụng"* và sau khi cấp đổi giấy chứng nhận thì đất vẫn đúng 03 thửa nêu trên và diện tích không giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm đặt cọc.

Hai bên đã thống nhất nhau, nếu đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ mới thì diện tích thực tế bao nhiêu tính bấy nhiêu theo giá 1.450.000.000 đồng/ha. Sau khi đổi giấy hai bên đã thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng là 50.000 m^2, còn lại hơn 4.000 m^2 ông T tặng cho con trai là Trần Thanh T1, việc này bên bà B đã thống nhất với ông A, tại phiên tòa ông A đã thừa nhận. Vào tháng 8 năm 2023 ông T đã sang tên phần tặng cho anh T1

nhưng diện tích trong giấy chứng nhận và ngoài thực tế vẫn còn 49.772,5 m^2, vẫn đảm bảo việc giao đất cho ông A theo thỏa thuận nhưng ông A không tiếp tục chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A nêu lý do không nhận chuyển nhượng được nữa là vì không đủ khả năng tài chính.

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bên bà B yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng và đã đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng đất nhưng ông A từ chối nên theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc tại phần Cam kết chung thì ông A phải chịu mất số tiền đặt cọc.

Cả ông A và người đại diện của bà B, ông T xác định không đi đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, đây không phải là lỗi của hai bên mà bên bà B không có lỗi vì ông A đã vi phạm nghĩa vụ giao tiền đặt cọc lần hai nên không bắt buộc bên bà B phải đi ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Ông A hoàn toàn có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì ông A phải chịu mất cọc, tiền đặt cọc thuộc về bà B và ông T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của hai bên và buộc bà B, ông T trả lại cho ông A 500.000.000 đồng tiền đặt cọc là không có căn cứ.

Bà B, ông T kháng cáo không chấp nhận trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ cần phải sửa bản án sơ thẩm.

[3] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị xác định lỗi của cả hai bên vì vào ngày 15-5-2023 ông T đã tách thửa chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T2, diện tích còn lại là 49.772,5 m^2 không đúng 50.000 m^2 theo thỏa thuận và vì cả hai bên không đến phòng chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của hai bên nên giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bà B, ông T trả lại tiền đặt cọc là không có căn cứ.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm nên phải sửa phần án phí sơ thẩm như sau: Yêu cầu khởi kiện của ông A đòi 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc không được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, ông A phải chịu, cụ thể là: 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + 6.000.000 đồng = 42.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì do yêu cầu của ông A không được Tòa án chấp nhận nên ông A phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định là 1.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà B trả lại cho ông A 500.000 đồng là không đúng.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được Tòa án chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, ông T, bà B không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 328, của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, có sửa chữa, bổ sung theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 06/QĐSCBS-DS ngày 06-10-2023, của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh A đối với ông Trần Văn T, bà Võ Ngọc B về việc đòi 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc và phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 15-8-2022.

- Ông Trần Văn T và bà Võ Ngọc B được sở hữu 500.000.000 đồng tiền ông A đặt cọc.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15-8-2022 giữa ông Ngô Thanh A và bà Võ Ngọc B.

- Ghi nhận ông Ngô Thanh A tự nguyện rút một phần yêu cầu phạt cọc với số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Ngô Thanh A phải chịu 1.000.000 (một triệu) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm: Ông Ngô Thanh A phải chịu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu) đồng, được trừ vào 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0004450 ngày 05 tháng 6 năm 2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, tỉnh Tây Ninh, số tiền còn phải nộp là 13.500.000 (mười ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn T và bà Võ Ngọc B không phải chịu.

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 TB;
- Chi cục THADS huyện TB ;
- 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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng