

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 371/2023/DS-PT

Ngày: 26-9-2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.*

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

**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 Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Tâm;

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm, 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 Khánh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2023/TLPT-DS, ngày 31-7-2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 305/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thu T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: đường Cách Mạng Tháng Tám, Khu phố 3, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Hẻm 9 đường Liên xã, ấp TH, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Th, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Hẻm 9 đường Liên xã, ấp TH, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: Ông Trần Thanh T là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 02-8-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - bà Lâm Thu T trình bày:*

Ngày 27-06-2022, bà T và ông Trần Thanh T ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung thỏa thuận bà T giao cho ông Trần Thanh T số tiền cọc 500.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất diện tích có chiều ngang 10m x chiều dài 40m (thổ cư 100m), tổng cộng 400m² thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) số H02096/1120/2006/QĐ-UBND (HL) trị giá 1.225.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận cụ thể ngày 15-07-2022 bên bán có trách nhiệm ra trích lục cho bên mua xong và ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện chuyển nhượng bà T, cùng ông T có liên hệ Văn phòng đăng ký để được trích lục sơ đồ thì được xác định diện tích đất chuyển nhượng của ông T bị trùng vị trí ranh nên không làm thủ tục chuyển nhượng được và hiện bà T đang giữ giấy CNQSDĐ của ông T để hỗ trợ ông T thực hiện việc làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ vì ông T không biết về thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ nhưng đến nay ông T vẫn chưa làm được thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất trên.

Nay, bà T khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền cọc 500.000.000 đồng, nếu ông T không trả ngay số tiền trên thì yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không yêu cầu ai khác cùng ông T thanh toán số tiền trên vì giao dịch trên là giao dịch riêng của bà và ông T và bà đồng ý trả lại ông T giấy CNQSDĐ.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền cọc 500.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn – ông Trần Thanh T trình bày:*

Ngày 27-06-2022, ông và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích có chiều ngang 10m x chiều dài 40m tọa lạc ấp Thanh Hùng, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh trong tổng diện tích 2495,7m², với giá 1.225.000.000 đồng, bà T đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng và ông có trực tiếp nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng từ bà T. Các bên thỏa thuận ngày 15-07-2022, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán có trách nhiệm trích lục bản đồ cho bên mua công chứng. Tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) là giấy cũ cần phải làm thủ tục cấp đổi giấy mới nên ông đã đưa giấy CNQSDĐ cho bà T để làm thủ tục cấp đổi nhưng bà T không làm được và cũng không đưa lại giấy CNQSDĐ cho ông để làm thủ tục cấp đổi nên nay ông yêu cầu bà T trả lại giấy CNQSDĐ cho ông.

Hiện diện tích đất của ông trên bản đồ địa chính có trùng với người giáp ranh; tuy nhiên thực tế ranh đất của ông và những người tứ cận giáp ranh ổn định rõ ràng, không tranh chấp, có thể cấp đổi được nhưng thời gian kéo dài lâu.

Nay bà T không đồng ý tiếp tục mua đất mà yêu cầu ông trả tiền cọc, ông cũng đồng ý trả tiền cọc nhưng yêu cầu bà T trả giấy CNQSDĐ cho ông để ông bán đất trả tiền cho bà T. Việc ông giao dịch mua bán chỉ giữa ông với bà T, không liên quan đến ai khác. Đối với yêu cầu bồi thường tiền lãi theo mức lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định của bà T thì ông không đồng ý vì ông chỉ nhận tiền cọc của bà T, ông chỉ đồng ý hỗ trợ bà T tiền lãi là 25.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Th trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, hợp đồng đặt cọc trên là giao dịch giữa bà T và ông T không liên quan đến bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thu T về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Ông Trần Thanh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lâm Thu T số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền lãi 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, tổng cộng hai khoản là 540.000.000 (năm trăm bốn mươi triệu) đồng. Ghi nhận bà T không yêu cầu ai khác cùng ông T trả số tiền trên.

Bà Lâm Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02096/1120/2006/QĐ-UBND HL ngày 25-10-2006 do ông Trần Thanh T đứng tên sử dụng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30-6-2023, bị đơn ông Trần Thanh T kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, ông không đồng ý thanh toán tiền lãi 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thanh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị xem xét không buộc ông trả số tiền lãi 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng cho bà T, vì ông đang gặp khó khăn.

Tại phiên tòa, bà T cũng đồng ý không yêu cầu ông T trả số tiền lãi 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, nhưng với điều kiện ông T phải trả ngay cho bà số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Sau khi thương lượng, hòa giải các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận việc giải quyết vụ án như sau:

- Ông Trần Thanh T có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thu T số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ghi nhận bà T không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu ai khác cùng ông T trả số tiền trên. Thời hạn trả tiền trong vòng 30 ngày (tức đến ngày 26-10-2023) ông T phải thanh toán xong số tiền trên cho bà T.

- Bà Lâm Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02096/1120/2006/QĐ-UBND HL ngày 25-10-2006 do ông Trần Thanh T đứng tên sử dụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận này không trái luật và đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

[1.1] Ông Trần Thanh T có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thu T số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ghi nhận bà T không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu ai khác cùng ông T trả số tiền trên. Thời hạn trả tiền trong vòng 30 ngày (tức đến ngày 26-10-2023) ông T phải thanh toán xong số tiền trên cho bà T.

[1.2] Bà Lâm Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02096/1120/2006/QĐ-UBND HL ngày 25-10-2006 do ông Trần Thanh T đứng tên sử dụng.

[2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; việc thỏa thuận này không trái luật và đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; người kháng cáo (ông Trần Thanh T) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

2.1. Ông Trần Thanh T có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thu T số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ghi nhận bà T không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu ai khác cùng ông T trả số tiền trên. Thời hạn trả tiền trong vòng 30 ngày (tức đến ngày 26-10-2023) ông T phải thanh toán xong số tiền trên cho bà T.

2.2. Bà Lâm Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02096/1120/2006/QĐ-UBND HL, do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-10-2006 cho ông Trần Thanh T đứng tên sử dụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Bà Lâm Thu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà Lâm Thu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0017639 ngày 09-8-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số: 0018809, ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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, 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TN;
- TAND H.Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Phòng KTNV.TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu VP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang