

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 408/2023/DS-PT
Ngày: 13-11-2023
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 Trần Tuấn Vũ;
Bà Dương Thuý Hằng.

- 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 13 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2023/TLPT-DS, ngày 04-10-2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 354/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Lã Thị Kim O, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố 1, Phường 2, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp PĐ B, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị Võ Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp PĐ B, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn L là bị đơn và chị Võ Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Lã Thị Kim O trình bày: chị và vợ chồng anh L, chị T không có quan hệ họ hàng. Do người quen giới thiệu, giữa chị và vợ chồng anh L, chị T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 700 m², thuộc thửa 1688, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Lưu Văn Vắng, xã Hòa Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, do anh L, chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 1.680.000.000 đồng. Chị có đặt cọc trước cho vợ chồng anh L, chị T số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn 90 ngày sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đủ số tiền còn lại và cầm cọc giao đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh L thực hiện thủ tục chuyển sổ mới, kéo dài thời gian, chị cũng có thiện chí mua đất của anh L, mới gia hạn cho anh L 03 lần bằng cách ký lại hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Lần đầu tiên ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 17-5-2022, đến ngày 19-9-2022 ký lại hợp đồng đặt cọc lần 02, đến ngày 22-12-2022 ký tiếp hợp đồng đặt cọc lần 3 nhưng anh L vẫn không thực hiện được thủ tục sang tên cho chị, lý do là khi anh L cầm cọc ranh đất thì phát sinh tranh chấp với chủ đất liền kề. Như vậy, anh L, chị T đã vi phạm thỏa thuận, không thực hiện đúng cam kết như hợp đồng đặt cọc. Do đó, chị khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh L, chị T có trách nhiệm trả cho chị số tiền 900.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, yêu cầu phạt cọc 02 lần với số tiền 600.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Văn L trình bày: Anh thống nhất theo lời trình bày của chị O về việc vợ chồng anh có nhận đặt cọc của chị O số tiền 300.000.000 đồng để chuyển nhượng cho chị O phần đất diện tích 700 m², thuộc thửa 1688, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Lưu Văn Vắng, xã Hòa Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, do vợ chồng anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 1.680.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị O, vợ chồng anh phải thực hiện thủ tục đổi sổ mới, thời gian kéo dài nên chị O có gia hạn thêm thời gian cho vợ chồng anh bằng cách ký lại 03 lần hợp đồng đặt cọc như chị O trình bày. Đến tháng 12-2022, khi anh và địa chính lên đất chuyển nhượng thực hiện việc cầm cọc thì phát sinh tranh chấp với chủ đất liền kề, nên anh vẫn không thực hiện thủ tục sang tên cho chị O được. Hiện tại, anh đang khởi kiện chủ đất liền kề tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh và đã được thụ lý. Do việc không sang tên được cho chị O là ngoài ý

muốn của anh và do anh giữ số tiền 300.000.000 đồng của chị O đã lâu nên anh chỉ đồng ý trả cho chị O số tiền 350.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và trả thêm 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh L đồng ý trả cho chị O số tiền 400.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Võ Thị T trình bày: Chị là vợ của anh Nguyễn Văn L, chị biết và đồng ý việc anh L có nhận cọc của chị O số tiền 300.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng cho chị O phần đất có diện tích 700 m², thuộc thửa 1688, tờ bản đồ số 02, tọa lạc Hòa Hội, Châu Thành, Tây Ninh, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.680.000.000 đồng. Chị đồng ý theo lời trình bày của anh L, chỉ đồng ý trả cho chị O số tiền 350.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ **các Điều 274, 275, 280, 328 và 357 Bộ luật dân sự năm 2015** và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lã Thị Kim O đối với anh Nguyễn Văn L về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T có trách nhiệm trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 900.000.000 (*chín trăm triệu*) đồng.

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 09-08-2023, bị đơn anh Nguyễn Văn L kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, anh chỉ đồng ý trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với số tiền phạt cọc, vì lý do khách quan, nên anh không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng cho chị O. Đề nghị chị O xem xét giảm tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa, chị Lã Thị Kim O thống nhất giảm một phần tiền phạt cọc cho anh L, chị T; với điều kiện anh L, chị T phải trả ngay số tiền này cho chị.

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

Anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T có trách nhiệm trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Ghi nhận anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T đã trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng tại phiên tòa.

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:

Anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T có trách nhiệm trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Ghi nhận anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T đã trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng tại phiên tòa.

[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 sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên tính lại án phí theo quy định của pháp luật.

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 (anh Nguyễn Văn L) 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: 80/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

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

Anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T có trách nhiệm trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Ghi nhận anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T đã trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng tại phiên tòa.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T cùng phải chịu 15.300.000 (mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Chị Lã Thị Kim O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị Lã Thị Kim O số tiền 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025282 ngày 13-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn L, chị Võ Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh L, chị T đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số: 0025762, ngày 09 tháng 08 năm 2023 và Biên lai thu số: 0025763 ngày 09 tháng 08 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Anh L, chị 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.Gò Dầu;
- Chi cục THADS H.Gò Dầu;
- 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