

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 132/2020/DS-PT
Ngày: 01-6-2020
V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt
cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/5 và ngày 01/6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp H, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thanh H: Anh Nguyễn Bá K, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số 704, đường A, Phường M, Quận S, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2019)

- Bị đơn: Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 02, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho anh T: Anh Nguyễn Chí T, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số 49/6, đường số 19, khu phố B, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Võ Huy T, thuộc Văn phòng luật sư T, đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Chị Lâm Thị Kim H, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 89/12/175, đường Dương Quán H, Phường N, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:* Anh Lê Thành H, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp K, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Chí T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh H trình bày:

Trên sự quen biết từ trước, vào ngày 06/5/2019 sau khi bàn bạc và thỏa thuận trên tinh thần tự nguyện, không ép buộc anh Nguyễn Thanh H cùng anh Nguyễn Minh T đồng ý ký một văn bản có nội dung như sau: Ông Nguyễn Minh T (bên A) đồng ý chuyển nhượng toàn bộ cơ sở nước uống đóng chai Gia Tường địa chỉ tại tổ 21, ấp K, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Bên A chuyển nhượng toàn bộ cơ sở gồm: Giấy tờ nhà xưởng hợp lệ, giấy tờ xe tải và các giấy tờ liên quan khác hợp pháp cho bên B là ông Nguyễn Thanh H với tổng số tiền là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu đồng) chia làm ba giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1: Ngày 06/5/2019 bên B đặt cọc cho bên A trước 300.000.000 đồng.

Giai đoạn 2: Từ ngày 06/5/2019 đến ngày 12/05/2019 bên B đưa tiếp 700.000.000 đồng, hai bên sẽ chốt toàn bộ sổ sách, giấy tờ liên quan, cùng giấy tờ đất (GCNQSD) mang tên Nguyễn Minh T ở cùng địa chỉ và giao cho bên B nắm quyền điều hành cơ sở trên.

Giai đoạn 3: 100.000.000 đồng còn lại sẽ giao đủ khi bên A hoàn tất thủ tục pháp lý mua bán cơ sở trên.

Hai bên ký hợp đồng trong tình trạng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, không bị lừa dối, ép buộc. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký, nếu ai sai phạm sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi hai bên ký hợp đồng, cùng ngày 06/5/2019 anh H đã giao đủ cho anh T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Đến ngày 11/5/2019 H mang theo tiền và yêu cầu bên A chốt toàn bộ sổ sách, chuyển quyền điều hành cơ sở trên cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Minh T tại địa chỉ của cơ sở nước uống nói trên thì anh T hẹn đến Văn

phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Anh H cùng anh T đến Văn phòng công chứng C có trụ sở tại Quốc lộ 1A, ấp Bình Đức, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tại đây, anh H đã nộp sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân cho công chứng viên để làm thủ tục không rõ vì lý do gì anh T lại hẹn anh H về Ủy ban nhân dân xã T để chứng thực. Tại Ủy ban nhân dân xã anh H yêu cầu anh T cho anh H xem nội dung hợp đồng mà anh T đã soạn thảo, thì anh T đưa ra một hợp đồng trong đó thể hiện nội dung đối tượng mua bán chỉ có cơ sở nước uống mà không thể hiện cụ thể các hạng mục của cơ sở sản xuất nước uống như thiết bị dây chuyền sản xuất nước uống, tài sản là một xe ô tô tải và quan trọng nhất là không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Minh T như trong hợp đồng đặt cọc mà anh T đã ký kết và yêu cầu anh H công chứng hợp đồng trên nên anh H không đồng ý vì nội dung không đúng như hợp đồng mua bán ngày 06/5/2019.

Do anh T không thực hiện đúng thỏa thuận nên sau đó nên sau đó giữa hai bên có nhiều lần điện thoại qua lại và đề trao đổi. Ngoài ra anh T còn có mạng xã hội (ứng dụng Zalo) thông qua số điện thoại 0963067774 do anh T đăng ký sử dụng để gửi cho anh H 02 hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22/5/2019 do chính anh T soạn thảo có nội dung chuyển nhượng cho anh H luôn phần đất đặt cơ sở sản xuất nước Gia Tường và đã nhận cọc 300.000.000 đồng đã thanh toán ngày 06/5/2019.

Nay yêu cầu anh Nguyễn Minh T phải trả lại cho anh H số tiền cọc 300.000.000 đồng đã nhận ngày 06/5/2019 và bồi thường hợp đồng là 300.000.000 đồng của giai đoạn 1 nhưng không giao quyền điều hành cơ sở sản xuất nước cho phía anh H, không giao các loại giấy tờ thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc như giấy tờ nhà xưởng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện giai đoạn 2 là do lỗi hoàn toàn của anh T.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Hợp đồng mua bán dân sự ngày 06/5/2019; 10 file ghi âm và bản thuyết trình nội dung ghi âm; 02 mẫu hợp đồng được in ra từ file word trong bản thuyết minh.

Bị đơn anh Nguyễn Minh T trình bày:

Do chỗ quen biết và mua bán nước với nhau (anh T phân phối nước cho đại lý của anh H), ngày 03/5/2019 anh H có chủ động liên hệ để chuyển nhượng cơ sở sản xuất nước do vợ chồng anh T làm chủ với giá 1.100.000.000 đồng, bao gồm: Giấy tờ nhà xưởng, giấy tờ xe tải và các giấy tờ liên quan khác. Khoảng 16 giờ ngày 06/5/2019 anh H có đưa anh T một hợp đồng mua bán dân sự có nội dung do anh H viết sẵn, kêu anh T ký tên vào, anh T cũng đồng ý ký nhưng không có người chứng kiến. Trước khi ký anh T có hỏi anh H “anh sẽ gửi số tiền 300.000.000 đồng theo nội dung trong hợp đồng, các đợt tiếp theo sẽ gửi tiếp hay sau”, anh H nói đây chỉ là hợp đồng thỏa thuận để anh em tin tưởng nhau và anh H có nói thêm từ ngày 06/5/2019 đến ngày 12/5/2019 anh T giao toàn bộ giấy tờ sổ sách theo hợp đồng thì anh H đưa 1.000.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại khi nào luật sư anh H hoàn chỉnh xong hợp đồng sẽ đưa đủ.

Anh T không có giữ bản chính hợp đồng ngày 06/5/2019, nhưng có chụp hình lại hợp đồng đã ký tên vào. Ngày 10/5/2019, anh T và anh H có đến Văn phòng công chứng C, ở xã B để thực hiện công chứng mua bán theo hợp đồng dân sự của anh H. Do công chứng viên tư vấn có 2 hình thức để làm hợp đồng chuyển nhượng, một là công chứng hợp đồng mua bán, hai là làm hợp đồng mua bán về hộ kinh doanh cá thể, do anh H chọn hình thức thứ hai nên công chứng viên yêu cầu vợ anh T phải ủy quyền cho anh T và cung cấp giấy tờ chứng minh doanh nghiệp không có nợ thuế, qua ngày hôm sau (11/5/2019) vợ anh T có mặt tại Phòng công chứng để làm thủ tục và nộp báo cáo doanh nghiệp không nợ thuế nhưng Công chứng viên xem lại Luật rồi nói trường hợp này không thuộc thẩm quyền Phòng công chứng mà của Ủy ban nhân dân xã, anh H cũng đồng ý nên đến ngày 13/5/2019 các bên có đến Ủy ban nhân dân xã T để thực hiện công chứng hợp đồng, tại đây anh T có đưa cho anh H xem hợp đồng mua bán do do Phòng công chứng soạn sẵn, nhưng anh H không đồng ý nội dung và nói để anh H soạn lại hợp đồng để hai bên cùng ký nên các bên ra về. Khoảng vài ngày sau anh H có trao đổi qua điện thoại với anh T về hợp đồng mua bán nhưng có liên quan đến phần đất đặt cơ sở sản xuất nước nên anh T không đồng ý.

Nay anh T không đồng ý yêu cầu của anh H vì một là anh T chưa nhận tiền cọc 300.000.000 đồng, hai là khi ký hợp đồng mua bán dân sự không có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nơi đặt cơ sở sản xuất nước nhưng khi khởi kiện anh H lại ghi thêm nội dung chuyển nhượng đất vào hợp đồng mà không có sự đồng ý của anh T, ba là người vi phạm hợp đồng là anh H chứ không phải anh T.

Đối với các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh T thừa nhận nội dung trao đổi với anh H trong 10 đoạn ghi âm nhưng chỉ thể hiện nội dung hai bên thỏa thuận chuyển nhượng của một hợp đồng mới có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng cơ sở sản xuất nước được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của ngày 06/5/2019 nhưng thêm phần đất theo yêu cầu của anh H. Anh H chủ động soạn lại hợp đồng mới thông qua mạng Zalo theo số điện thoại 0963 067 774 do anh T đăng ký chủ sử dụng đã hơn 03 năm nay và hiện anh T vẫn còn đang sử dụng nên anh T mới kiểm tra và gọi lại cho anh H. Đối với lời T nhận của anh Chơn ở đoạn ghi âm thứ 10 ngày 23/5/2019 – 083424 có thể hiện nội dung trao đổi giữa anh Chơn và anh H có liên quan đến vấn đề anh T nhận tiền cọc mua bán cơ sở sản xuất nước là việc tự ý trao đổi giữa anh C và anh H, anh T không biết và không liên quan. Sau ngày 13/5/2019 thì anh H đã gọi cho anh T nhiều lần đề cập vấn đề nếu anh T không thực hiện hợp đồng thì Luật sư của anh H sẽ kiện vì ký hợp đồng thỏa thuận mua bán ngày 06/5/2019 thì coi như anh T đã nhận đặt cọc làm anh T rất tức giận vì chưa nhận tiền cọc bao giờ nên mới nói anh H cứ đi thưa đi. Thực tế trước nay anh H chưa vào quản lý điều hành cơ sở sản xuất nước.

Chứng cứ chứng minh cho ý kiến của anh T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp: Bản phô tô hợp đồng mua bán ngày 06/5/2019 thể hiện nội dung không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; xác nhận không có nợ thuế; Hợp đồng mua bán hộ kinh doanh cá thể.

Người làm chứng anh Lê Thành H trình bày:

Anh T là em vợ còn anh H là khách hàng mua nước uống về phân phối lại. Anh không có mâu thuẫn với ai hết, anh là người trực tiếp quản lý điều hành cơ sở sản xuất nước Gia Tường của anh T. Việc mua bán cơ sở sản xuất nước giữa hai bên anh không biết cho đến khi các bên tranh chấp ra Tòa án. Còn cụ thể như thế nào anh không rõ. Sau khi các bên tranh chấp với nhau thì anh H có nói đã đưa 300.000.000 tiền đặt cọc cho T còn T thì nói không có nhận tiền từ anh H. Anh có được Luật sư của anh H cho anh nghe đoạn ghi âm giữa anh với anh H, ngoài ra không biết gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 5, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội,

Xử:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H.

Buộc anh Nguyễn Minh T có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Thanh H số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/12/2019, đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Chí T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận kháng cáo của anh, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Chí T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Anh Nguyễn Minh T không có nhận tiền cọc của anh Nguyễn Thanh H nên không đồng ý trả và anh T không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng dân sự ngày 06/5/2019 giữa anh Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Thanh H về việc chuyển nhượng cơ sở sản xuất nước uống tinh khiết Gia Tường nhưng việc ký hợp đồng không có sự đồng ý của vợ anh T là chị H vì cơ sở sản xuất nước uống tinh khiết Gia Tường là hộ kinh doanh.

Ông H không chứng minh được việc giao tiền vì hợp đồng dân sự ngày 06/5/2019 không thể hiện rõ thời gian, địa điểm giao nhận tiền, việc giao nhận tiền không làm biên nhận, không có người làm chứng.

Các file ghi âm do ông H cung cấp chỉ thể hiện nội dung xoay quanh phần đất, không thể hiện việc giao tiền 300.000.000 đồng mà ở đây các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do đó, các file ghi âm không có giá trị chứng minh.

Hợp đồng dân sự ngày 06/5/2019 ông H tự ghi thêm dòng chữ “cùng giấy tờ đất...” mà anh T không thừa nhận nội dung này nên hợp đồng không có giá trị. Đồng thời, ông H là người vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng ngày 06/5/2019 cụ thể: Ngày 11/5/2019 các bên có đến Văn phòng công chứng huyện C để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện được việc chứng thực do thẩm quyền công chứng hợp đồng của Ủy ban nhân dân ngày 13/5/2019 ông H và anh T đến Ủy ban nhân dân xã T để chứng thực, tại đây ông H yêu cầu xem bản hợp đồng do Văn phòng công chứng soạn thảo, sau khi xem hợp đồng thì ông H không đồng ý vì hợp đồng không thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bỏ về. Việc không công chứng được hợp đồng là do ông H bỏ về nên ông H là người có lỗi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp được chứng cứ mới. Do đó, yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn anh Nguyễn Chí T là không có cơ sở xem xét. Đề nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Chí T thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Căn cứ hợp đồng mua bán ngày 06/5/2019 giữa anh Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Minh T, thể hiện nội dung hợp đồng về việc thỏa thuận việc chuyển nhượng toàn bộ cơ sở sản xuất nước uống đóng chai Gia Tường địa chỉ tổ 21, ấp K, xã T, thị xã C. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng cơ sở sản xuất, anh H đã đặt cọc cho anh T số tiền 300.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền cọc được thực hiện cùng ngày 06/5/2019 do anh H trực tiếp giao tiền cho anh T. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp đồng mua bán ngày 06/5/2019. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa anh H và anh T xác lập hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn không đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc vì anh T cho rằng anh không có nhận 300.000.000 đồng tiền cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng mua bán thực hiện từ ngày 06/5/2019 anh H cho rằng đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho anh T cùng ngày ký hợp đồng, việc giao tiền không làm biên nhận.

Xét việc anh T cho rằng không có nhận 300.000.000 đồng tiền cọc là không có cơ sở vì: Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng, hợp đồng mua bán ngày 06/5/2019, tại giai đoạn 1 đã ghi rõ nội dung “bên B đặt cọc trước 300.000.000 đồng” anh T đã ký tên trong hợp đồng thì phải có trách nhiệm đọc, hiểu nội dung hợp đồng và chịu trách nhiệm với việc ký tên của mình. Việc anh T cho rằng anh ký hợp đồng là để hai bên làm tin là không có cơ sở.

Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều trình bày thống nhất ngày 11/5/2019 hai bên có đến Văn phòng công chứng C để thực hiện việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện được. Như vậy, việc các bên thực hiện tiếp công chứng hợp đồng là thực hiện tiếp giai đoạn hai của hợp đồng. Do đó có cơ sở xác định anh T đã nhận cọc của giai đoạn 1 xong thì mới thực hiện tiếp giai đoạn 2 của hợp đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn cho rằng anh T không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình thực hiện việc hợp đồng chuyển nhượng các bên đều thống nhất vào ngày 11/5/2019 hai bên có đến Văn phòng công chứng huyện C để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng cơ sở nước uống đóng chai Gia Tường nhưng không thực hiện được việc chứng thực. Nguyên nhân do hai bên không thống nhất nội dung hợp đồng chuyển nhượng, anh H cho rằng hợp đồng mua bán có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền nhà xưởng còn anh T thì không T nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và cho rằng hợp đồng mua bán ngày 06/5/2019 anh H tự ghi thêm dòng chữ “...cùng giấy tờ đất (GCNQSD) mang tên Nguyễn Minh T ở cùng địa chỉ cơ sở trên.”

Xét việc thỏa thuận chuyển nhượng cơ sở sản xuất nước uống đóng chai Gia Tường do anh Nguyễn Minh T là người đại diện hộ kinh doanh, được ký kết giữa anh Nguyễn Minh T là người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Thanh H. Hai bên ký K hợp đồng mua bán thể hiện tại hợp đồng mua bán ngày 06/5/2019 có chữ ký của hai bên. Nội dung hợp đồng thể hiện “Ông Nguyễn Minh T chuyển nhượng toàn bộ cơ sở gồm, giấy tờ nhà xưởng hợp lệ, giấy tờ xe tải và các giấy tờ khác liên quan hợp pháp”.

Tại giai đoạn 2 của hợp đồng ghi: “*Từ ngày 06/5/2019 -12/5/2019 bên B đưa tiếp 700.000.000 đồng sẽ chốt toàn bộ sổ sách, giấy tờ liên quan và nắm quyền điều hành cơ sở trên cùng giấy tờ đất (CNQSDĐ) mang tên Nguyễn Minh T ở cùng địa chỉ cơ sở trên*”. Anh T cho rằng ông H tự ghi thêm dòng chữ “cùng giấy tờ đất (CNQSDĐ) mang tên Nguyễn Minh T ở cùng địa chỉ cơ sở trên” nhưng anh T không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, phía ông H có cung cấp 10 file ghi âm thể hiện nội dung trao đổi giữa ông H và anh T. Phía anh T thừa nhận nội dung trao đổi với ông H trong 10 file ghi âm nhưng cho rằng chỉ thể hiện nội dung hai bên chuyển nhượng của một hợp đồng mới có nội dung chuyển nhượng thêm phần đất theo yêu cầu của ông H.

Xét thấy: Căn cứ các đoạn ghi âm do ông H cung cấp thể hiện nội dung hai bên có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh T nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn N, nhưng anh T chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên ông N vẫn còn đứng tên phần đất hiện anh T đang sử dụng làm cơ sở sản xuất nước uống đóng chai Gia Tường. Nội dung trao đổi giữa ông H và anh T phù hợp với lời trình bày của ông H và các tài liệu chứng cứ khác nên có cơ sở xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông H và anh T chuyển nhượng toàn bộ cơ sở sản xuất nước tinh khiết Gia Tường có phần đất gắn liền với nhà xưởng. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cơ sở sản xuất không thành là do anh T chưa được đứng tên quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh T là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng và buộc anh T phải trả lại tiền cọc và phạt cọc là đúng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn Nguyễn Minh T là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét lời Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 5, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn anh Nguyễn Chí T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H.

Buộc anh Nguyễn Minh T có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Thanh H số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm và 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh T đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 17370 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên còn phải nộp tiếp số tiền 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại anh Nguyễn Thanh H số tiền 15.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 16766 ngày 06/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 16 giờ 00 phút, ngày 01 tháng 6 năm 2020, có mặt anh K, anh T, anh T, Luật sư T./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA