

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **72/2025/DS-PT**

Ngày: 07 – 02 – 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phần - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 577/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2024/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 278/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: tổ A- A, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Thái Thị N, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: số H, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Thái Thị N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn bà H và bà N:

Ông Lê Văn L – Văn phòng L1, thuộc đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Võ Kim T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: số G, ấp N, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Hồng H1, sinh năm 1984.

Địa chỉ ĐKTT: số I, đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: số C, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà N đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà H trình bày:

Vào ngày 26/12/2022, bà H và bà N có thỏa thuận với nhau mua phần đất có diện tích 500m² thuộc thửa 1/60, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre của ông Võ Kim T được phân chia thừa kế theo bản án dân sự phúc thẩm số 322/2022/DS-PT, ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, với giá 1.500.000.000 đồng.

Đến ngày 26/12/2022, bà H và bà N đưa tiền cọc đợt 01 cho ông T với số tiền là 600.000.000 đồng, hẹn đến sau khi ông T hoàn thành việc thi hành án của bản án dân sự phúc thẩm số 322/2022/DS-PT, ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, thì tiến hành làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà H và bà N, nếu ông T không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H và bà N thì ông T phải bồi thường cho bà H và bà N số tiền gấp 10 lần số tiền đặt cọc đợt 1. Sau khi bà H và bà N giao tiền thì ông T không đồng ý làm thủ tục thi hành án để được nhận phần đất nêu trên và tách thửa đất chuyển nhượng phần đất 500m² cho bà H và bà N mà chỉ hứa hẹn, đưa ra nhiều lý do để không làm thủ tục. Mặc dù bà N và bà H nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H và bà N nhưng ông T vẫn không thực hiện. Việc ông T thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà H và bà N và đã có nhận tiền cọc mà ông T không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là không phù hợp ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà H và bà N. Do vậy, bà H và bà N khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà H và bà N

đối với một phần thửa đất 60, tờ bản đồ số 06, diện tích 500m², địa chỉ đất xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Quá trình giải quyết vụ án do ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà H và bà N đối với một phần thửa đất 60, tờ bản đồ số 06, diện tích 500m², địa chỉ đất xã M, huyện G. Từ đó, bà H và bà N có đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 06/3/2024, bà H và bà N yêu cầu ông T trả cho bà N và bà H số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng yêu cầu ông T phải bồi thường cho bà N và bà H gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc đợt 1 vào ngày 26/12/2022, theo giấy mượn tiền và cam kết hứa bán đất lập ngày 26/12/2022 với số tiền 1.800.000.000 đồng.

Tại văn bản ngày 08/7/2024 nguyên đơn bà N xác định yêu cầu phạt cọc đối với ông T với số tiền gấp 02 lần tiền đã nhận cọc là 1.200.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ của bên nguyên đơn cung cấp:

- Giấy mượn tiền và cam kết hứa bán đất đề ngày 26/12/2022, là do bên bà N và bà H đánh máy, bên dưới mục bên A là do ông T ký tên và viết tôi đã đọc hiểu và đồng ý ký, ghi tên Võ Kim T, lấn tay ngón trỏ bên tay phải của ông T, bên B bà H, bà N ký tên, ngoài ra có thể hiện tên, chữ ký của ông Huỳnh Chí Đ là chồng bà N ký chỉ là người chứng kiến.

- 01(một) USB nguyên đơn cung cấp cho rằng có chứa nội dung ghi âm (bản sao chép) kèm theo nội dung ghi âm đã được đánh máy ra từng đoạn ghi âm có chữ ký xác nhận của bà N (trên 03 đoạn ghi âm). Nguyên đơn xác định đối với tài liệu này thể hiện số tiền ông T đã nhận 600.000.000 đồng là tiền cọc. Nguyên đơn cam kết nội dung các đoạn ghi âm là đúng sự thật nếu sai trái sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Còn việc ông T trình bày có thừa nhận một số nội dung nguyên đơn đã diễn giải, còn có một số nội dung nguyên đơn diễn giải ông T không thừa nhận thì bà không có ý kiến. Tuy nhiên, nguyên đơn không thể nộp nội dung ghi âm bản gốc được vì hiện nay nguyên đơn không còn lưu dữ, nguyên đơn không có yêu cầu giám định nội dung ghi âm này.

Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Võ Kim T trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T có ý kiến như sau:

- Ông T xác nhận ông có nhận số tiền 600.000.000 đồng của bên nguyên đơn theo giấy mượn tiền và cam kết hứa bán đất đề ngày 26/12/2022, giấy này là do bên bà N và bà H đánh máy, bên dưới mục bên A là do ông T ký tên và viết tôi đã đọc hiểu và đồng ý ký, ghi tên Võ Kim T, lấn tay ngón tỏ bên tay phải của ông T, bên B bà H, bà N ký tên, ngoài ra có thể hiện tên, chữ ký của ông Huỳnh Chí Đ là chồng bà N ký chỉ là người chứng kiến.

- Ông T cho rằng giấy mượn tiền và cam kết hứa bán đất đề ngày 26/12/2022 chỉ mới là hợp đồng đặt cọc, hai bên chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau đối với một phần thửa đất 60, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện G, hiện nay thửa đất nêu trên của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông chỉ có được nhận đất theo bản án dân sự phúc thẩm số 322/2022/DS-PT, ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, hiện nay thủ tục để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực hiện xong, đồng thời con ông cũng không đồng ý cho ông chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T chỉ đồng ý trả tiền đã nhận cọc là 600.000.000 đồng và đồng ý bồi thường tiền đặt cọc theo mức lãi suất Ngân hàng từ ngày 26/12/2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án, nội dung này ông T trình bày tại biên bản hòa giải ngày 23/6/2023. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 13/7/2023, ông T vẫn xác định nhận số tiền 600.000.000 đồng của nguyên đơn theo giấy nhận tiền hứa cam kết bán đất là tiền cọc.

- Tại biên bản lấy lời khai và biên bản đối chất lập cùng ngày 08/11/2023 ông T xác định lại số tiền 600.000.000 đồng này chỉ là tiền mượn (vay) không phải là tiền nhận cọc theo như ông đã trình bày tại các biên bản hòa giải ngày 23/6/2023 và ngày 13/7/2023 tại Tòa án vì ông xem lại nội dung của giấy mượn tiền và cam kết hứa bán đất ngày 26/12/2023. Lý do hiện nay ông không thực hiện theo như đã hứa là sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà H và bà N đối với một phần thửa đất 60, tờ bản đồ số 06, diện tích 500 m² địa chỉ đất xã M, huyện G là do: hiện nay ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một phần thửa đất số 60 (ký hiệu 60e) diện tích 2002m², tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre mà ông đã được nhận theo bản án dân sự phúc thẩm số 322/2022/DS-PT, ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân

dân tỉnh Bến Tre, hiện tại ông chưa có nộp đơn yêu cầu thi hành bản án vì chưa có điều kiện về kinh tế (chưa đủ tiền) đến liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không muốn vay mượn tiền ai để làm thủ tục này.

- Ngoài ra, ông T còn trình bày ông xác định ông có mượn của bà N và bà H tổng số tiền là 600.000.000 đồng. Số tiền này mượn nhiều lần của bà N và bà H, nhưng thời điểm đó thì chỉ có bà H đứng ra để giao dịch với ông vì H là cháu ruột của ông T. Cụ thể việc mượn (vay) theo giấy mượn tiền lập ngày 15/3/2022, giấy mượn tiền và hứa bán lại phần đất hương quả của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 05 là 1/6 tổng diện tích của thửa đất ngày trên dưới 657.9m², xác lập giữa bà H và ông T. Trước đây, ông T có yêu cầu chia thừa kế được Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm xét xử theo bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST, ngày 31/8/2022 và Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm tại bản án số 322/2023/DS-PT, ngày 09/12/2022. Ông cho rằng trước đây ông và bà H có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất 112, tờ bản 05, tuy nhiên sau đó kết quả xử thì bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 112, với lý do bà H cho rằng vị trí đất ông được nhận không bằng phẳng, miếng đất không được tốt, nên không chịu nhận chuyển nhượng thửa 112 và yêu cầu ông ký giấy mượn tiền và cam kết hứa bán đất ngày 26/12/2022, đối với thửa đất số 60, giữa ông T bà H và bà N. Số tiền ông T với bà H đã thỏa thuận ghi vào chung là ông T đã nhận 600.000.000 đồng là nhận chung của bà H và bà N trong giấy mượn tiền hứa cam kết bán đất ngày 26/12/2022, ông không còn nợ tiền bà H theo giấy mượn tiền ngày 15/3/2022 nữa. Đối với giấy mượn tiền lập ngày 15/3/2022, bà N không liên quan, bà N chỉ tham gia ký tên với tư cách là người chứng kiến, ngoài ra còn có bà Nguyễn Thị T1 tham gia chứng kiến và ký vào giấy mượn tiền này.

- Đối 01(một) USB nguyên đơn cung cấp cho rằng có chứa nội dung ghi âm (bản sao chép) kèm theo nội dung ghi âm đã được đánh máy ra từng đoạn ghi âm có chữ ký của bà N (trên 03 đoạn ghi âm). Nguyên đơn xác định đối với tài liệu này thể hiện số tiền ông T đã nhận 600.000.000 đồng là tiền nhận cọc. Ông T xác định đã được nghe lại nội dung các đoạn ghi âm do nguyên đơn cung cấp. Đối với nội dung 03 đoạn ghi âm, thì ông T không thừa nhận một số nội dung nguyên đơn

đã diễn giải trong các đoạn ghi âm, có một số nội dung nguyên đơn diễn giải trong nội dung các đoạn ghi âm thì ông T có thừa nhận, nhưng không thể hiện nội dung về tiền cọc.

Nguyên đơn bà N và bà H trình bày: đối với giấy mượn tiền lập ngày 15/3/2022, giấy mượn tiền và hứa bán lại phần đất hương quả của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 05 là 1/6 tổng diện tích của thửa đất này trên dưới 657.9m² phía bị đơn ông T cung cấp như sau:

- Nguyên đơn bà H trình bày: trước đây do ông T có mượn của bà H nhiều khoản tiền đã ghi trong cụ thể trong giấy mượn tiền ngày 15/3/2022. Tuy nhiên, sau đó ông T muốn bán thêm diện tích đất, nên giữa ông T, bà N và bà H đã thống nhất xác lập lại giấy mượn tiền và hứa bán đất ngày 26/12/2022, số tiền cho ông T mượn trong giấy mượn tiền ngày 15/3/2022 đã thỏa thuận tính toán xong ông T không còn nợ tiền bà H nữa và thống nhất đã hủy bỏ giấy này nên bà H không còn giữ bản chính. Hiện nay, bà H và bà N chỉ khởi kiện ông T theo giấy mượn tiền và cam kết hứa bán đất xác lập ngày 26/12/2022.

- Nguyên đơn bà N trình bày: đối với giấy mượn tiền lập ngày 15/3/2022, bà N chỉ tham gia ký tên với tư cách là người chứng kiến, ngoài ra còn có bà Nguyễn Thị T1 tham gia chứng kiến.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn bà N đồng thời đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà H trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như trong quá trình giải quyết vụ án là buộc ông T trả cho bà N và bà H số tiền nhận cọc là 600.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc đối với ông T gấp 02 lần số tiền nhận cọc là 1.200.000.000 đồng.

- Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: thừa nhận ông T có nhận số tiền 600.000.000 đồng theo giấy mượn tiền và hứa cam kết bán đất ngày 26/12/2022 nhưng xác định là tiền vay (mượn) từ giấy mượn tiền ngày 15/3/2022, chuyển sang giấy mượn tiền cam kết hứa bán đất ngày 26/12/2022 nên đây không phải là tiền nhận cọc như lời trình bày của nguyên đơn, còn việc xác định là tiền nhận cọc hay là tiền vay (mượn) là do Hội đồng xét xử quyết định, tuy nhiên tiền cọc hay tiền vay thì ông T cũng đồng ý sẽ trả cho bà H và bà N khoản tiền lãi với mức lãi suất là 0,83%/ tháng, kể từ ngày 26/12/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm quyết định:

Căn cứ vào các Điều 121, 328, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N.

Buộc ông Võ Kim T trả cho bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N số tiền nhận cọc là 600.000.000 đồng và tiền lãi là 108.730.000 đồng. Tổng cộng với số tiền là 708.730.000 đồng (bảy trăm lẻ tám triệu, bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Võ Kim T với số tiền là 1.200.000.000 đồng (một tỉ, hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/10/2024, các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải

quyết theo hướng giao đất cho bà H và bà N hoặc ông T không chịu giao đất thì phải bồi thường cho bà H và bà N gấp 10 lần số tiền ông T đã nhận cọc theo giấy mượn tiền hứa cam kết bán đất ngày 26/12/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Thái Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H là bà Thái Thị N thay đổi yêu cầu kháng cáo, các nguyên đơn yêu cầu trả số tiền cọc là 600 triệu đồng và phạt cọc tương đương với số tiền cọc là 600 triệu đồng, tổng số tiền ông T phải trả cho bà H và bà N là 1 tỷ 200 triệu đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N trình bày:

Quyết định của bản án sơ thẩm đã xác định số tiền nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N đưa cho ông Võ Kim T là tiền cọc. Nhưng lại buộc ông T trả cho bà H và bà N lãi suất của 600 triệu đồng là không đúng. Phải áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự buộc ông T trả cho bà H, bà N là 1 tỷ 200 triệu đồng. Trong đó có 600 triệu đồng tiền đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N. Sửa bản án sơ thẩm buộc ông Võ Kim T trả cho bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N số tiền 1 tỷ 200 triệu đồng. Trong đó có 600 triệu đồng tiền đặt cọc.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai

tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: Các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N, nhận thấy:

[1.1] Trong giấy mượn tiền và cam kết hứa bán đất lập ngày 26/12/2022 có nội dung thể hiện “Giai đoạn 1: trong 500 mét vuông đầu thuộc miếng đất (a) với tổng giá tiền là một tỷ năm trăm triệu đồng. Bên B đã ứng cho bên A mượn sáu trăm triệu đồng vào ngày 26 tháng 12 năm 2022”, (bên B) bà H, bà N đã ứng trước cho (bên A) ông T mượn 600.000.000 đồng vào ngày 26/12/2022 nhằm mục đích nhận chuyển nhượng đất và hai bên thỏa thuận bồi thường số tiền đã nhận gấp 10 lần nếu vi phạm nghĩa vụ là một hình thức bảo đảm cho việc ông T sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện G cho bà H, bà N trong tương lai. Đây là hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc có thể được thể hiện bằng hợp đồng riêng hoặc là điều khoản về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hình thức giao dịch dân sự khác phù hợp với quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm có cơ sở xác định số tiền 600.000.000 đồng mà ông T nhận của bà H và bà N là tiền nhận cọc là đúng với quy định pháp luật.

[1.2] Tại biên bản hòa giải ngày 23/6/2023, ông T trình bày ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện G, ông chỉ có được nhận đất theo bản án dân sự phúc thẩm số 322/2022/DS-PT ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, hiện nay thủ tục để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực hiện xong, đồng thời con ông cũng không đồng ý cho ông chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Mặc dù, nội dung giấy mượn tiền cam kết hứa bán đất lập ngày 26/12/2022 không thỏa thuận khi bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre

có hiệu lực thì trong một thời gian cụ thể và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện theo sự thỏa thuận của hai bên và chưa hiện các thủ tục về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện chuyển nhượng thửa đất sang qua cho bà H và bà N. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, cho rằng nội dung trong bản cam kết là mượn tiền không phải đặt cọc. Nếu đặt cọc thì chưa thông báo về thời gian để thực hiện vì vậy người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng ông T không có lỗi. Trong bộ luật dân sự chỉ quy định đặt cọc “trong một thời hạn” để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, không quy định thời hạn cụ thể vì nguyên tắc tôn trọng sự thỏa thuận của các bên. Căn cứ khoản 3 Điều 278 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý*”. Theo đó, thời hạn thực hiện nghĩa vụ do các bên thỏa thuận, trường hợp không thỏa thuận thì phải thông báo để các bên thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn trình bày có thông báo cho ông T bằng cách gặp trực tiếp và tin nhắn điện thoại. Mặt khác thể hiện khi nguyên đơn khởi kiện cũng là một hình thức thông báo. Theo biên bản hòa giải phía bị đơn cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất. Vì vậy, xác định đây là lỗi của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn thay đổi kháng cáo yêu cầu trả số tiền cọc là 600 triệu đồng và phạt 1 lần cọc là 600 triệu đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 1 tỷ 200 triệu đồng. Xét thấy, kháng cáo của các nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn không có chứng cứ để chứng minh cho các lập luận của mình.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là không có căn cứ. Kháng cáo của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và Thái Thị N là có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và Thái Thị N; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[2] Đề nghị người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và Thái Thị N là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa xác định đây là hợp đồng đặt cọc để buộc thực hiện nghĩa vụ là phù hợp. Riêng phần xác định lỗi để buộc bị đơn trả lãi cho nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4] Sửa án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và Thái Thị N, các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho phía bên nguyên đơn là 1.200.000.000 đồng với số tiền án phí là 48.000.000 đồng.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên các bị đơn bà Võ Thị Mỹ H và Thái Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và Thái Thị N;
Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre;

Căn cứ vào các Điều 121, 278, 328, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N.

Buộc ông Võ Kim T trả cho bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N số tiền nhận cọc là 600.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà các nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003533 ngày 29/5/2023 và số tiền 22.200.000 đồng (hai mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004879 ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn ông Võ Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng).

3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H và bà Thái Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H, bà N số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004284 và 0004285 cùng ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án 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 tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Minh Đạt

Nguyễn Thế Hồng

Nguyễn Hữu Lương

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện Giồng Trôm (1b);
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm (1b);
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh (1b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2b).

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

Nguyễn Hữu Lương