

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 567/2023/DS-PT

Ngày: 22-11-2023

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 **Hoàng Thị Thơ**.

Các Thẩm phán: 1/ Bà **Trần Thị Kim Em**;

2/ Ông **Nguyễn Thanh Triều**.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Liễu Hạnh-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Ngọc Thu Trúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 305/2023/TLPT-DS ngày 02/10/2023 về việc tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 155/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 732/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị T**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là anh **Nguyễn Việt P**, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023).

2. Bị đơn: Anh **Bùi Vũ L**, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người kháng cáo: Bị đơn anh **Bùi Vũ L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Đỗ Thị T trình bày:

Do thông qua cò đất là ông Bùi Văn Bé N nên bà T có mua của anh L thửa đất số 31, tờ bản đồ số 19, diện tích 1030,6m² tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh L đứng tên trong giấy chứng nhận với giá thỏa thuận là 365.000.000 đồng. Vào ngày 15/7/2022 hai bên có làm hợp đồng đặt cọc với nội dung bà T đặt cọc trước số tiền là 25.000.000 đồng anh L bao giấy tờ, cầu đường, toàn bộ phụ kiện trong vườn, đường đi vĩnh viễn và anh L cũng đã giao đất cho bà T canh tác sử dụng. Đến ngày 02/10/2022 hai bên tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc với nội dung bà T đặt cọc trước số tiền là 90.000.000 đồng và đến ngày 02/01/2023 anh L sẽ lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T nhưng anh L không thực hiện. Đến ngày 06/02/2023 bà T có yêu cầu anh L lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà T thì anh L yêu cầu bà T phải đặt cọc thêm số tiền là 45.000.000 đồng nên tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc với nội dung bà T đặt cọc trước số tiền là 45.000.000 đồng và hứa đến ngày 08/3/2023 sẽ lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà T. Do bà T có đặt cọc thêm cho anh L tại hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2023 nhưng anh L không đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà T và cho rằng bà không thực hiện đúng hợp đồng. Tổng số tiền bà T đặt cọc cho bị đơn là 160.000.000 đồng. Đến ngày 09/02/2023 thì anh L không cho bà T vào canh tác đất nữa, bà T yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M hòa giải nhưng không thành nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T nên bà khởi kiện ra Tòa án.

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2023 bà T có đơn xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu anh Bùi Vũ L phải trả tiền phân thuốc là 7.200.000 đồng, tiền thuê người xịt thuốc là 4.800.000 đồng, tiền công làm cỏ, chăm sóc tưới cây của bà T là 7.200.000 đồng. Tổng cộng là 19.200.000 đồng.

Nay bà Đỗ Thị T yêu cầu anh Bùi Vũ L phải trả cho bà số tiền đặt cọc đã nhận là 160.000.000 đồng.

Bị đơn anh Bùi Vũ L trình bày:

Thông qua giới thiệu là ông Bùi Văn Bé N thì anh biết bà T nên 02 bên có thỏa thuận việc mua bán đất với nhau với giá chuyển nhượng là 365.000.000 đồng thửa đất và sổ thửa, tờ bản đồ và diện tích như bà T đã trình bày. Vào ngày 15/7/2022 anh và bà T có thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất với số tiền là 25.000.000 đồng nhưng trước khi làm hợp đồng đặt cọc thì anh yêu cầu bà T phải đặt cọc trước cho anh 30% giá trị của hợp đồng nhưng do bà T năn nỉ

và không có tiền mặt sẵn nên anh đồng ý cho bà T đặt cọc với số tiền là 25.000.000 đồng do bà T hứa là đặt cọc xong tháng sau bà T sẽ đưa đủ số tiền còn lại cho anh nên anh đồng ý làm hợp đồng đặt cọc lần đầu, sau đó bà T xin anh cho vô vườn canh tác thì anh cũng đồng ý cho bà vào vườn để canh tác nhưng gần đến ngày thỏa thuận thì bà T không có tiền xoay kịp nên đã năn nỉ xin làm thêm hợp đồng đặt cọc thứ 02 vào ngày 02/10/2022 với số tiền là 90.000.000 đồng giao nhận số tiền còn lại vào ngày 02/01/2023 và làm thủ chuyển quyền sang tên nhưng chưa đến ngày như lần trước bà T lại xin anh L dời ngày do không có đủ tiền ra công chứng đến ngày 22/12/2022 bà có khóc lóc năn nỉ cho bà đặt cọc số tiền là 45.000.000 đồng anh L cũng đồng ý và 02 bên làm hợp đồng đặt cọc lần 03 vào ngày 22/12/2022 nhưng gần đến ngày thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là ngày 06/02/2023 ra công chứng thì bà lại năn nỉ khóc lóc xin dời lại vì không đủ tiền, anh cũng cho bà dời đến ngày 09/02/2023 để giao đủ tiền và làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà T vẫn không thực hiện nên anh L có liên hệ với bà T nhưng không được, do đó anh L liên hệ với bạn của bà T và báo cho bà là do bà vi phạm hợp đồng đặt cọc không giao đủ tiền nên bà bị mất cọc và anh không đồng ý bán đất cho bà nữa, không cho bà vào canh tác trong thửa đất nêu trên nữa. Anh L xác định có nhận số tiền cọc từ bà T là 160.000.000 đồng cho 03 lần làm hợp đồng đặt cọc. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh Bùi Vũ L không đồng ý vì bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất cọc, anh không đồng ý trả lại số tiền mà bà đã đặt cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang áp dụng các Điều 26, 35, 235, 243, 244, 266, 267 và 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 328, 418, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; 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.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T.

Buộc anh Bùi Vũ L trả cho bà Đỗ Thị T số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu anh Bùi Vũ L trả phần tiền phân thuốc, tiền thuê nhân công là 19.200.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh L chậm thi hành đối với phần tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất quy

định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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

Ngày 17/8/2023, anh Bùi Vũ L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa, bị đơn anh L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[2]. Về nội dung kháng cáo xét thấy:

Vào ngày 15/7/2022 bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh L thửa đất số 31, tờ bản đồ số 18, diện tích 1030,6m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất với số tiền chuyển nhượng là 365.000.000 đồng. Đồng thời anh L và bà T có xác lập các hợp đồng đặt cọc đề ngày 15/7/2022; ngày 02/10/2022 và ngày 22/12/2022 với số tiền tổng cộng của ba hợp đồng là 160.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 205.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận: Bà T sẽ trả khi anh L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh L không thực hiện như thỏa thuận. Bà T đã nhiều lần yêu cầu anh L thực hiện theo hợp đồng nhưng anh L không đồng ý và cho rằng bà T vi phạm hợp đồng. Nay bà T yêu cầu anh L phải trả số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc anh L trả cho bà T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng, anh L

không đồng ý và có đơn kháng cáo cho rằng bà T là người vi phạm hợp đồng nên anh không đồng ý trả cọc.

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Linh, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 15/7/2022 giữa bà T với anh L có ký hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng thể hiện Bên A là anh L thỏa thuận bán cho bên B là bà T thửa đất số 31, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.036 m² tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất với số tiền chuyển nhượng là 365.000.000 đồng, số tiền bà T đặt cọc 25.000.000 đồng. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận “*Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 15/7/2022 đến 15/10/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A*”. “*Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc*”. Tuy nhiên, ngày 02/10/2022 cả hai bên lại tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T giao tiếp số tiền cọc là 90.000.000 đồng và ngày 22/12/2022 bà T lại giao tiếp số tiền đặt cọc là 45.000.000 đồng. Tổng cộng bà T đã giao 160.000.000 đồng tiền cọc. Xét thấy việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy không có công chứng, chứng thực nhưng cũng đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên khi ký kết hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc các bên không tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2022 (HĐ sau cùng) thì hai bên thỏa thuận thời hạn là 45 ngày kể từ ngày 06/02/2023, do đó cần tính thời hạn bắt đầu từ ngày 06/02/2023 đến ngày 22/3/2023 thì hết hạn. Tuy nhiên, ngày 24/02/2023 thì Ủy ban nhân dân xã M, huyện C tiến hành hòa giải, khi đó bà T yêu cầu anh L trả 160.000.000 đồng tiền đặt cọc, trường hợp không trả cọc thì chuyển nhượng thửa đất trên cho bà, nhưng anh L không đồng ý vì cho rằng bà T vi phạm hợp đồng phải mất cọc. Anh L cho rằng bà T vi phạm hợp đồng nhưng anh cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Hơn nữa, chưa hết thời gian đặt cọc mà anh L không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T như thỏa thuận thì anh L phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho bà T là có cơ sở, phù hợp với qui định của pháp luật.

Anh L kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình nên yêu cầu kháng cáo của anh không có căn cứ chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[4] Án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bùi Vũ L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 155/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 26, 35, 235, 243, 244, 266, 267 và 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 328, 418, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T.

Buộc anh Bùi Vũ L trả cho bà Đỗ Thị T số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu anh Bùi Vũ L trả phần tiền phân thuốc, tiền thuê nhân công là 19.200.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh L chậm thi hành đối với phần tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2/. Về án phí:

+ Anh Bùi Vũ L phải chịu 8.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ H lại cho bà Đỗ Thị T số tiền 4.480.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0011103 ngày 15/03/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Anh L phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT. Anh đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012778 ngày 17/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, xem như đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

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

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Thơ