

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 195/2023/DS-PT
Ngày 26-5-2023
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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 205/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước; chỗ ở hiện nay: ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trịnh H, là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Một thành viên B, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước, có mặt.

- Bị đơn: Ông Chế Trường A, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Tuấn V, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Chế Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ tạm trú: ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Chế Trường A.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T trình bày:

Ngày 06/4/2022, bà Trương Thị Thanh T và ông Chế Trường A ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Đối tượng đặt cọc chuyển nhượng là thửa đất số 720, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 422029, số vào sổ cấp GCNQSD: CS08531 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/8/2017 đứng tên ông Chế Trường A. Giá chuyển nhượng: 3.570.000.000 đồng (ba tỷ, năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Các bên thỏa thuận về thời hạn thanh toán như sau:

- Lần 01: Ngày 06/4/2022, bà T đặt cọc (đặt cọc lần 1) 270.000.000 đồng, trong đó: 250.000.000 đồng chuyển khoản vào tài khoản của ông A và 20.000.000 đồng tiền mặt.

- Lần 02: Ngày 28/4/2022, bà T chuyển tiền bồi cọc (tiền đặt cọc lần 2) cho ông A 300.000.000 đồng. Ông A có xác nhận đã nhận số tiền này.

- Lần 03: Hai bên thỏa thuận ngày 06/6/2022 sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T giao đủ số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng cho ông A.

Về phạt cọc, bồi thường tiền cọc: Hai bên thỏa thuận trường hợp ông A không cung cấp các giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bà T đã đặt cọc. Trường hợp bà T không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông A.

Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản, có nội dung như nhau. Khi bà T giao tiền cho ông A ngày 28/4/2022, bà T có ghi thêm vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc bà T giữ, ông A có ký tên xác nhận. Ông A cũng có ghi thêm vào mặt sau của tờ hợp đồng đặt cọc ông A giữ nhưng bà T và ông A đều không có ký tên. Phần ghi thêm của ông A có nội dung số tiền 3.000.000.000 đồng sẽ chùng (giao) vào ngày 10/6/2022.

Về thời hạn công chứng: Khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận công chứng vào ngày 06/6/2022. Đến ngày 28/4/2022, hai bên thỏa thuận lại ngày công chứng là ngày 10/6/2022.

Đến ngày công chứng, ông A không thực hiện đúng thỏa thuận. Lý do ông A đưa ra là chưa cập nhật xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa công chứng được. Ông A xin thêm thời hạn đến ngày 13/6/2022. Bà T không trả lời là đồng ý hay không đồng ý. Ngày 14/6/2022, ông A báo là vẫn chưa có kết quả cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/6/2022, ông A hẹn bà T để nói chuyện, bà T yêu cầu trao đổi qua điện thoại luôn thì ông A không nói gì. Ngày 20/6/2022, ông A đến nhà bà T nói chuyện, yêu cầu bà T giao tiếp cho ông A 01 khoản tiền chứ không hẹn đi công chứng, ông A cũng không báo với bà T đã cập nhật xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T trả lời với ông A là bà T không mua nữa vì ông A đã nhiều lần trễ hẹn, khoản tiền 3.000.000.000 đồng dự kiến giao cho ông A để nhận chuyển nhượng thửa đất số 720 bà T đã dùng vào việc làm ăn khác. Bà T yêu cầu ông A trả cho bà T tiền cọc đã nhận và bồi thường cho bà T 300.000.000 đồng. Ông A không đồng ý. Hai bên không thống nhất được các nội dung.

Ngày 22/6/2022, vợ chồng bà T không có mặt tại B. Ông A nhắn tin kêu bà T đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Theo thông tin bà T được biết, thời điểm này ông A đã bán thửa đất số 720 cho người khác và đã nhận tiền cọc.

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A phải hoàn trả khoản tiền cọc 570.000.000 đồng đã nhận và bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bà T đã đặt cọc là 570.000.000 đồng $\times 3 = 1.710.000.000$ đồng. Tổng cộng số tiền bà T yêu cầu ông A phải trả là 2.280.000.000 đồng.

Bị đơn ông Chế Trường A trình bày:

Ông A thừa nhận có ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 06/4/2022 với bà T và thỏa thuận các nội dung về giá chuyển nhượng, thời điểm thanh toán và số tiền cọc đã giao nhận như bà T trình bày.

Về thời điểm công chứng: Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022, hai bên ghi trong hợp đồng là: “Trong vòng... ngày, kể từ ngày 06/6/2022 đến ngày hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng”. Tức hai bên chỉ thỏa thuận thời điểm công chứng bắt đầu từ ngày 06/6/2022, không thỏa thuận hạn chót là ngày nào. Khi nhận số tiền bồi cọc (đặt cọc lần 2), hai bên thống nhất xác định thời điểm công chứng là ngày 10/6/2022 nên ông A có ghi thêm vào mặt sau của tờ hợp đồng do ông A giữ là: “...còn lại số tiền là 03 tỷ (ba tỷ đồng chẵn) sẽ chồng vào ngày 10/6/2022”.

Do thửa đất số 720 đang thế chấp tại Ngân hàng nên sau khi nhận tiền cọc của bà T, ông A trả tiền ngân hàng, lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và nộp vào Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B xin xóa thế chấp. Thửa đất số 720 có thời hạn sử dụng đến tháng 12/2019 nên ông A tiếp tục đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B gia hạn thời hạn sử dụng. Đến ngày

29/4/2022, ông A nhận được kết quả gia hạn thời hạn sử dụng đất thì tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp nhật nội dung thỏa thuận của ông A và vợ đối với thửa đất số 720 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án.

Quá trình ông A thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai đối với thửa đất số 720, ông A đều có báo với bà T qua điện thoại, tin nhắn và mạng xã hội zalo.

Theo giấy hẹn của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thị xã B, hồ sơ của ông A sẽ được trả vào ngày 13/6/2022. Ông A có báo với bà T (chụp hình phiếu hẹn gửi qua mạng xã hội zalo) và không xác định ngày công chứng là ngày nào. Ngày 16/6/2022, ông A báo với bà T đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, cũng không xác định ngày công chứng. Ngày 18/6/2022, ông A liên tục gọi điện thoại nhưng bà T không nghe máy. Chiều ngày 20/6/2022, ông A đến nhà bà T để trao đổi, xác định ngày công chứng hợp đồng nhưng bà T nói tiền đã sử dụng vào việc khác nên không mua thửa đất của ông A nữa, bà T đưa ra 03 phương án giải quyết nhưng hai bên không thống nhất.

Do bà T xác định không mua nữa nên ngày 21/6/2022, ông A đã bán thửa đất cho bà Trương Thị Thu T1 và nhận cọc của bà T1. Đến nay, ông A đã công chứng hợp đồng với bà T1 xong, bà T1 là người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông A không biết bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Tối ngày 21/6/2022, ông A có báo với bà T 08 giờ sáng ngày 22/6/2022 đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L để công chứng. Bà T không trả lời và cũng không đến Văn phòng công chứng. Lý do ông A đã nhận cọc của bà T1 mà vẫn hẹn bà T đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng vì ông A cần tiền gấp, buộc phải bán đất; giữa ông A và bà T1 đã có thỏa thuận, nếu bà T ra công chứng thì ông A, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 720; ông A tự thương lượng, giải quyết hợp đồng đặt cọc với bà T1.

Tại phiên hòa giải, ông A đồng ý trả cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 570.000.000 đồng nhưng không có tiền thanh toán ngay mà yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các bên và chuyển Chi cục Thi hành án thị xã B thi hành theo quy định. Tuy nhiên, bà T không đồng ý mà yêu cầu ông A trả tiền mặt ngay tại buổi hòa giải. Do đó, hai bên không hòa giải được với nhau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Lê Tuấn V1 trình bày: Ông V1 là chồng của bà T. Số tiền 570.000.000 đồng đặt cọc cho ông A là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông V1. Ông V1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người làm chứng ông Chế Hoàng M trình bày: Ông M là cha ruột của ông A. Khi đến thời hạn thỏa thuận nhưng hai bên không công chứng được, ông M có đi cùng ông A đến nhà bà T để nói chuyện. Giọng nói tự xưng “chú” trong 02 file ghi âm do ông A cung cấp theo Vi bằng số 822/2022/VB-TPL ngày 14/9/2022 là của ông M. Việc ghi âm được thực hiện vào ngày 20/6/2022 tại nhà của bà T, ghi

lại việc trao đổi về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất bà T đã đặt cọc cho ông A. Những người có mặt tại thời điểm đó là: ông M, ông A, vợ chồng bà T – ông V1, luật sư của bà T (do bà T tự giới thiệu). Vì bằng số 822/2022/VB-TPL ngày 14/9/2022 đã ghi lại đúng, đầy đủ nội dung trao đổi giữa các bên. Tại buổi trao đổi đó, ông M và ông A tạo điều kiện cho bà T để hai bên đi đến ký kết hợp đồng bằng cách cho bà T thời gian để xoay sở tiền và cũng không yêu cầu bà T phải chôn đủ số tiền chuyển nhượng đất (3.000.000.000 đồng) khi công chứng nhưng bà T không đồng ý, bà T xác định không thể xoay sở tiền, không có tiền để công chứng và cũng không xác định thời điểm nào công chứng. Hai bên không thống nhất được nội dung gì cả.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T đối với bị đơn ông Chế Trường A về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Chế Trường A phải thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T các khoản sau:

- Số tiền đặt cọc đã nhận: 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng);

- Tiền lãi phát sinh: 38.794.521 đồng (ba mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm hai mươi một đồng);

Tổng cộng 608.794.521 đồng (sáu trăm lẻ tám triệu, bảy trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm hai mươi một đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T đối với bị đơn ông Chế Trường A về việc buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc 1.710.000.000 đồng (một tỷ, bảy trăm mười triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/01/2023, bị đơn ông Chế Trường A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét về tiền lãi phát sinh.

Ngày 09/01/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Nguyên đơn có gửi đơn kháng cáo cho Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát nhưng Tòa xác định không nhận được đơn kháng cáo. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ vụ án, có nhiều vi phạm tố tụng. Về nội dung vụ án, xét hiệu lực của hợp đồng thì ngày 06/4/2022 ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận ngày 10/6/2022 ra Phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng do ông A làm chậm trễ hồ sơ, cụ thể tại Biên bản xác minh ngày 14/11/2022

thì đến ngày 29/4/2022, ông A mới nộp hồ sơ, đây là lỗi của ông A. Hợp đồng đặt cọc chỉ là lời hứa cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất là không đúng. Đến ngày 21/6/2022, ông A chuyển nhượng cho bà T1. Ông A là người vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022. Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được do ông A chuyển nhượng cho bà T1. Bản án sơ thẩm nhận định do lỗi của bà T là không đúng pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi của bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Bị đơn ông Chế Trường A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét lại tiền lãi mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông A trả cho bà T; đồng thời, ông A tự nguyện trả thêm cho bà T số tiền 19.000.000 đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Giữ nguyên quan điểm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐ-VKS-DS ngày 09/01/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Việc không thực hiện đồng là do chờ kết quả của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không phải do lỗi của các bên giao kết hợp đồng. Do đó, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận 570.000.000 đồng là có căn cứ.

Về việc tính lãi: Tòa án cấp sơ thẩm tính tiền lãi kể từ ngày thực hiện hợp đồng (ngày 06/4/2022) đến ngày 26/12/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) với số tiền 38.794.521 đồng và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ lý do các bên không thực hiện hợp đồng là do nguyên nhân khách quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 19.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không tính lãi và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền lãi 19.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Chế Trường A kháng cáo yêu cầu xem xét lại phần bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Chế Trường A trả tiền lãi phát sinh cho bà Trương Thị Thanh T. Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐ-VKS-DS ngày 09/01/2023 về việc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh cho nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét phần bản án sơ thẩm có kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 06/4/2022 về việc chuyển nhượng thửa đất số 720, tờ bản đồ số 34. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền là 570.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên nhân các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian thỏa thuận là trở ngại khách quan do cơ quan chuyên môn chưa trả kết quả cập nhật thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp đổi với thửa đất số 720, tờ bản đồ số 34 là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, từ đó tuyên buộc bị đơn trả tiền đặt cọc 570.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Đối với phần bản án tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền lãi phát sinh là 38.794.521 đồng do bị đơn không hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận ngay khi không công chứng được hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: bị đơn ông Chế Trường A nhận số tiền 570.000.000 đồng là phát sinh từ giao dịch đặt cọc theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không phải thuộc trường hợp chiếm giữ không ngay tình, không có căn cứ pháp luật. Trong vụ án này, các bên không có lỗi khi chấm dứt hợp đồng nên chỉ trả cho nhau những gì đã nhận. Đồng thời, phía nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc mà không yêu cầu tính lãi hay bồi thường thiệt hại. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc cho nguyên đơn là không phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Chế Trường A tự nguyện thanh toán thêm cho bà Trương Thị Thanh T số tiền 19.000.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông A nên cần ghi nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của bị đơn ông Chế Trường A và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát là có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Chế Trường A và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T đối với bị đơn ông Chế Trường A về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc bị đơn ông Chế Trường A phải thanh toán cho nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T số tiền cọc đã nhận là 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Chế Trường A trả cho bà Trương Thị Thanh T số tiền 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng).

Tổng cộng ông Chế Trường A phải thanh toán cho nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T số tiền 589.000.000 đồng (năm trăm tám mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trương Thị Thanh T cho đến khi thi hành án xong, ông Chế Trường A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T đối với bị đơn ông Chế Trường A về việc buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc 1.710.000.000 đồng (một tỷ, bảy trăm mười triệu đồng).

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Chế Trường A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Trương Thị Thanh T phải chịu 63.300.000 đồng (sáu mươi ba triệu, ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 38.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011751 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Bà Trương Thị Thanh T còn phải nộp số tiền 24.500.000 đồng (hai mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Chế Trường A không phải chịu. Trả cho ông Chế Trường A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001622 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc