

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 232/2023/DS-PT
Ngày: 10-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng
Bà Trần Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Ngọc B, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 57/2 đường T, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Tấn M, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/10/2022 và các lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Ngọc B trình bày như sau:

Vào ngày 18/02/2022, bà B ký hợp đồng đặt cọc với ông D để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có kích thước ngang 40m, dài 50m, diện tích khoảng 2000m². Giá chuyển nhượng thỏa thuận 66 triệu/01 mét ngang, bà B đã

đặt cọc số tiền 1 tỷ đồng. Tuy nhiên việc chuyển nhượng gặp trục trặc do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D phải điều chỉnh lại theo hiện trạng đất nên ngày 23/9/2022 hai bên đã thỏa thuận bằng văn bản là trong thời hạn một tháng sẽ trả cọc, không tiếp tục chuyển nhượng nhưng ông D không thực hiện việc trả cọc như thỏa thuận. Bà B khởi kiện yêu cầu ông D trả lại tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải ngày 15/3/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Ngọc B chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau: Ông D đồng ý trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, đề nghị trả khi ông D bán được đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tấn M (chồng bà B) trình bày: Ông M thống nhất lời trình bày của bà B.

Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An đã quyết định:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 116, 117, 118, 119 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự, xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc của bà Trần Ngọc B đối với ông Nguyễn Văn D, buộc ông D trả cho bà Trần Ngọc B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

2. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu phạt cọc của bà Trần Ngọc B. Bà B có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

4. Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, về án phí:

4.1. Bà Trần Ngọc B không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà B số tiền 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010590 ngày 03 tháng 3 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

4.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn D do ông D là người cao tuổi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 17/4/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày yêu cầu kháng cáo: Việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm trễ là do khách quan không phải lỗi của ông D. Ông D có thông báo đến bà B ngày 20/3/2023 ông sẽ chuyển nhượng cho bà B nhưng bà B không đồng ý mà yêu cầu ông trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông D đồng ý trả lại cho bà B số tiền 1.000.000.000 đồng với điều kiện khi nào ông D bán được đất.

Nguyên đơn bà Trần Ngọc B trình bày: Sau khi hai bên ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2022, bà đã giao cho ông D số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên việc chuyển nhượng gặp trục trặc do ông D phải điều chỉnh lại giấy đất nên ngày 23/9/2022 bà và ông D có lập thỏa thuận với nội dung hai bên không tiếp tục chuyển nhượng nữa, trong thời gian 01 tháng ông D sẽ hoàn trả lại bà B số tiền đặt cọc đất 1.000.000.000 đồng nhưng hết thời hạn 01 tháng ông D vẫn không chịu trả tiền. Nay bà B không đồng ý chuyển nhượng đất với ông D vì đất không đúng diện tích đã thỏa thuận.

Phản tranh luận:

Bị đơn ông Nguyễn Văn D đồng ý trả lại bà B số tiền 1.000.000.000 đồng với điều kiện khi nào ông D bán được đất.

Nguyên đơn bà Trần Ngọc B đề nghị ông D trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Bà B và ông D thống nhất, ngày 18/02/2022 bà B ký hợp đồng đặt cọc với ông D để chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có kích thước ngang 40m, dài 50m, diện tích khoảng 2000m², giá chuyển nhượng thỏa thuận 66 triệu/01 mét ngang, bà B đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng được do gặp trục trặc về giấy đất của ông D. Ngày 23/9/2022 hai bên đã thỏa thuận bằng văn bản là trong thời hạn một tháng sẽ trả cọc, không tiếp tục chuyển nhượng nhưng ông D không thực hiện việc trả cọc như thỏa thuận. Bà B khởi kiện yêu cầu ông D trả lại tiền

cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng, tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông D trả cọc 1.000.000.000 đồng cho bà B là có căn cứ.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn D được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ngày 27/10/2022, bà Trần Ngọc B khởi kiện ông Nguyễn Văn D yêu cầu ông D trả lại tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải ngày 15/3/2023 và tại phiên tòa, bà B rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông D trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc ông D trả cho bà B số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu phạt cọc của bà B. Ông D kháng cáo không đồng ý trả cọc ngay mà chỉ trả cọc khi nào ông bán được đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến kháng cáo.

[3] Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, thấy rằng:

[3.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất, ngày 18/02/2022 ông Nguyễn Văn D và bà Trần Ngọc B có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có kích thước ngang 40m dài 50m, diện tích khoảng 2000m², đất tại thị trấn Bình Phong Thạnh, huyện M, tỉnh Long An với giá 66.000.000 đồng/1m ngang. Bà B đã đặt cọc cho ông D số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng do ông D chưa hoàn thành thủ tục pháp lý chuyển nhượng đất cho bà B nên hai bên thỏa thuận không tiếp tục chuyển nhượng mà trả cọc cho bà B, thể hiện tại Hợp đồng thỏa thuận ngày 23/9/2022 ông D sẽ trả tiền cọc lại cho bà B trong thời gian 1 tháng kể từ ngày 23/9/2022. Tại Biên bản lấy lời khai ông D ngày 15/3/2023 và Biên bản hòa giải ngày 15/3/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/4/2023, ông D đồng ý trả lại cho bà B 1.000.000.000 đồng tiền cọc khi nào ông bán được đất; bà B không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc của bà Trần Ngọc B đối với ông Nguyễn Văn D. Buộc ông D trả cho bà B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Ông Nguyễn Văn D kháng cáo cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm trễ là do khách quan không phải do lỗi của ông D. Ông D có thông báo đến bà B ngày 20/3/2023 ông sẽ chuyển nhượng đất cho bà B nhưng bà B không đồng ý mà yêu cầu ông trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Việc bà B đổi ý không nhận chuyển nhượng đất nữa là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Lời trình bày trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm của ông D mâu thuẫn với Biên bản lấy lời khai ông D ngày 15/3/2023 và Biên bản hòa giải

ngày 15/3/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/4/2023, ông D đồng ý trả lại cho bà B 1.000.000.000 đồng tiền cọc khi nào ông bán được đất, bà B không đồng ý. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

[5] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D được miễn nộp án phí. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Ngọc B đối với ông Nguyễn Văn D. Buộc ông D có nghĩa vụ trả cho bà B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng (theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2022).

Kể từ ngày 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng của bà Trần Ngọc B đối với ông Nguyễn Văn D. Bà B có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Trần Ngọc B không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà B số tiền 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo

biên lai thu số 0010590 ngày 03 tháng 3 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Long An.

3.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn D do ông D là người cao tuổi.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D được miễn nộp án phí.

5. 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, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Thị Ngọc Yến

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

