

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 259/2022/DS-PT
Ngày 14-9-2022
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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 272/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 284/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981, địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 17/3/2022).

- Bị đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1960;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Lô T, chung cư E, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Ấp E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người làm chứng: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/3/2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 07/4/2021, ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông V quyền sử dụng thửa đất số 1565; tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Ấp X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 1.980.000.000 đồng.

Tổng số tiền đặt cọc mà ông T đã giao cho ông V là: 520.000.000 đồng, cụ thể là:

- Ngày 07/4/2021: đặt cọc số tiền 480.000.000 đồng
- Ngày 06/5/2021: đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng.

Tuy nhiên đến ngày 07/6/2021 ông V báo rằng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công chứng, sau đó ông V báo rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay Ngân hàng; sau đó bùng dịch hện khi nào hết dịch sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tháng 12/2021 ông T phát hiện ông V đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, ông T liên hệ yêu cầu ông V đền cọc thì ngày 15/12/2021, ông V viết giấy cam kết hện đến cuối tháng 12/2021 sẽ trả 820 triệu đồng trong đó 520 triệu đồng là tiền cọc và 300 triệu là tiền đền cọc. Tuy nhiên sau đó ông V không thanh toán như đã cam kết. Ngày 29/01/2022, ông V viết cam kết hện ngày 10/02/2022 nếu không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đền cọc.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu: hủy “Giấy nhận cọc” ngày 07/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Văn V; yêu cầu ông Phạm Văn V trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền cọc là 520.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 520.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Văn V trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2021 giữa các bên.

Qua lời trình bày của ông T ông có ý kiến như sau:

- Lúc đầu ông T1 làm môi giới cho ông P và ông nhận chuyển nhượng phần đất này, sau này do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hư nên ông P không hùn nữa, ông T1 bỏ tiền ra thay cho ông P để hùn với ông nên ông P có ký hợp đồng ủy quyền cho ông (theo giấy nhận cọc thể hiện). Sau đó, ông lập hợp đồng ủy quyền lại cho ông T1 để ông T1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại thời điểm ký giấy nhận cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1565 không phải do ông đứng tên, ông T cũng biết việc này nhưng vẫn đồng ý ký giấy nhận cọc. Do có ông T1 cùng chứng kiến, ông T1 xuất trình giấy hện nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trung tâm hành chính công huyện Đ nhưng sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 đã tự ý thế chấp tại Ngân hàng nên việc chuyển nhượng bị kéo dài.

- Số tiền cọc là 480 triệu đồng, còn số tiền 40 triệu đồng nhận sau là tiền mượn thêm của ông, không phải tiền cọc; tổng cộng số tiền ông đã nhận là 520 triệu đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V thừa nhận 40 triệu đồng tiền nhận sau là tiền đặt cọc lần 2.

- Hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do tình hình dịch bệnh kéo dài gây khó khăn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng không thể giải chấp nên ông có viết giấy cam kết hẹn với ông T vào tháng 12/2021 sẽ trả 820 triệu đồng nhưng không phải bao gồm 520 triệu tiền cọc và 300 triệu phạt cọc như ông T trình bày mà số tiền 820 triệu này là 520 triệu tiền ông đã nhận và 300 triệu tiền lãi, nhưng số tiền lãi 300 triệu đồng này là rất cao so với quy định pháp luật, nên nay ông không đồng ý trả số tiền 300 triệu đồng, ông đồng ý trả 520 triệu đồng và lãi suất phát sinh theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước; ông T yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 07/4/2021, ông đồng ý.

Người làm chứng ông Phạm Minh T1 trình bày:

Ông và ông V có hùn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1565 và thống nhất để ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/4/2021, ông V ký giấy nhận cọc với ông T để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1565 cho ông T, ông có biết và chứng kiến việc này; số tiền cọc là 480 triệu đồng. Lúc hai bên giao kết giấy nhận cọc thì ông đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng; ông T và ông V đều biết điều này và hẹn đến tháng 6/2021, ông chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó, dịch bệnh bùng phát, việc làm ăn gặp khó khăn nên ông không chuộc được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặt khác, ông T nhận chuyển nhượng nhưng lại nợ lại tiền chuyển nhượng thanh toán sau nên ông cũng không thể có đủ tiền để giải chấp thửa đất số 1565. Đến nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng. Đối với lời trình bày của ông V về việc ông có nhận 80 triệu tiền cọc trong số tiền 480 triệu đồng tiền cọc mà ông T giao: ông xác nhận có nhận từ ông V 80 triệu đồng như ông V trình bày. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, ông đề nghị để ông V trả lại cho ông T số tiền cọc là 480 triệu đồng và lãi suất phát sinh; ngoài ra ông không có ý kiến gì khác. Còn việc hùn hạp giữa ông và ông V, hai bên sẽ tự thương lượng giải quyết, vì ông V là người trực tiếp ký giấy nhận cọc và nhận tiền từ ông T và ông T chỉ yêu cầu đối với ông V.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 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 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Phạm Văn V.

Tuyên bố hủy bỏ giấy nhận tiền cọc giữa ông Phạm Văn V và ông Nguyễn Văn T vào ngày 07/4/2021.

Buộc ông Phạm Văn V có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 1.040.000.000 đồng – Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng (trong đó tiền cọc là 520.000.000 đồng và phạt cọc là 520.000.000 đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn V thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009829 ngày 03/3/2022 và 21.600.000 đồng theo biên lai thu số 0009830 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2022 bị đơn ông Phạm Văn V làm đơn kháng cáo, yêu cầu được trả số tiền 820.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Bị đơn ông Phạm Văn V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, mặc dù ông V có làm cam kết nếu không thực hiện thủ tục chuyển nhượng được sẽ phải bồi thường đền tiền đặt cọc, tuy nhiên sau đó do ông T1 không trả được nợ nên không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên yêu cầu xin trả số tiền nhận cọc là 520.000.000 đồng cùng tiền lãi là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 820.000.000 đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn V trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông V thấy rằng: Ông V có lỗi dẫn đến việc không tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy ông V phải có trách nhiệm bồi thường bằng hình thức phạt cọc. Kháng cáo của ông V là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn V được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn V. Các bên trình bày thống nhất, vào ngày 07/4/2021 và ngày 06/5/2021, ông T có đặt cọc hai lần với số tiền 520.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng từ ông V quyền sử dụng thửa đất số 1565 tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại Ấp X, xã Đ, huyện Đ với giá chuyển nhượng là 1.980.000.000 đồng, các bên thoả thuận ngày 07/6/2021 sẽ đến phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng

[3] Vào thời điểm chuyển nhượng thì quyền sử dụng thửa đất số 1565 do ông Hồ Hữu P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông P đã uỷ quyền định đoạt cho ông V theo hợp đồng uỷ quyền ngày 31/01/2019. Đến thời hạn thoả thuận các bên không tiến đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V thế chấp vay tiền và do tình hình dịch bệnh. Ông T cho rằng, đến tháng 12/2021 ông T phát hiện ông V chuyển nhượng đất cho người khác nên có yêu cầu ông V đền cọc thì ngày 15/12/2021, ông V có viết giấy cam kết hẹn đến cuối tháng 12/2021 sẽ trả 820.000.000 đồng trong đó 520.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền lãi. Đến ngày 29/01/2022 ông V viết cam kết sẽ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T vào ngày 10/02/2022; nếu không thực hiện được sẽ phải bị phạt cọc; nhưng sau đó vẫn không thực hiện.

[4] Như vậy giữa ông T và ông V đã có nhiều thoả thuận khác nhau, các thoả thuận này là do phía ông V cam kết do không thực hiện nghĩa vụ lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Việc không tiến đến lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông V, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm, ông V trình bày cho rằng do ông V có hoàn cảnh khó khăn nên yêu cầu hoàn trả số tiền nhận cọc là 520.000.000 đồng cùng với 300.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 820.000.000 đồng nhưng không được phía nguyên đơn đồng ý. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V mà cần bác yêu cầu này, giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của bà Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông V kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông V là người cao tuổi thuộc đối tượng miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nên xem xét miễn án phí cho ông V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn V;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm; Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 27, 29 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Phạm Văn V.

Tuyên bố hủy bỏ giao dịch đặt cọc giữa ông Phạm Văn V và ông Nguyễn Văn T theo giấy đặt cọc vào ngày 07/4/2021.

Buộc ông Phạm Văn V có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 1.040.000.000 đồng (trong đó số tiền cọc là 520.000.000 đồng và phạt cọc là 520.000.000 đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

2. Về án phí: Miễn án phí cho ông Phạm Văn V.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009829 ngày 03/3/2022 và 21.600.000 đồng theo biên lai thu số 0009830 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Trong 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 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:

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

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

Lê Thị Kim Nga

