

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 636/2023/DS-PT

Ngày: 18/12/2023

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: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm

Bà Lưu Thị Thu Thủy

- 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 Thúy Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 12 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 426/2023/TLPT-DS ngày 08/11/2023 về việc tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 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 426/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1994 (có mặt);

Địa chỉ: đường N, phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Đình Trâm A, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2023).

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Thanh T1**, sinh năm 1992 (có mặt);

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

3. Người làm chứng: Anh **Huỳnh Quốc H**, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: khu B thị trấn C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn Nguyễn Thanh T trình bày:

Vào ngày 29/3/2022, anh Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Thanh T1 có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Để đảm bảo cho việc anh T1 sẽ chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 164 + 110 tờ bản đồ số 44 tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Giá trị chuyển nhượng: 2.240.000.000 đồng. Tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, thời hạn từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/5/2022.

Trong hợp đồng có ghi rõ nội dung: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên bán không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên mua thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp hai lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc cho bên bán. Tổng số tiền phải bồi thường là 400.000.000 đồng.”

Anh T có nhiều lần điện thoại, hẹn gặp mặt để đốc thúc anh T1 thực hiện chuyển nhượng tài sản đặt cọc nhưng đến nay đã quá hạn một năm anh T1 vẫn không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho anh T như đã thỏa thuận.

Nay anh T nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu anh T1 phải trả cho anh T số tiền 400.000.000 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Thông nhất có ký hợp đồng đặt cọc với anh T số tiền 200.000.000 đồng để bán một phần thửa đất 164 và một phần thửa đất 110 tờ bản đồ số 44 tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản đặt cọc, có trục trặc giấy tờ do dịch bệnh và cơ chế tách thửa hơi rườm rà, ngoài khả năng của anh. Anh có gặp anh T đưa ra 03 phương án, phương án 1 lập vi bằng, phương án 2 là trả cọc cho anh T, nhưng anh T không đồng ý nên cả hai đi đến phương án 3 là đợi khi nào làm giấy tờ xong sẽ ra công chứng.

Ngày 06/02/2023 anh có nhắn tin cho anh T, mời 24/6/2023 sẽ ra làm thủ tục công chứng chuyển nhượng phần đất đã đặt cọc nhưng anh T không ra mà lại nộp đơn khởi kiện anh. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận cũng có ghi rõ nếu bên anh T không tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc trên.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh T, anh không đồng ý cũng không đồng ý trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh T.

Người làm chứng anh Huỳnh Quốc H trình bày:

Anh T1 với anh H là anh em trong nhà, anh H có bán đất cho T1, chỗ anh T1 giao dịch với anh T thì anh H không nắm rõ. Khi làm giấy tờ xong, anh H có nói với T1 chuyển tiền cho anh H, nhưng T1 trả lời chỗ anh T xin gia hạn do chưa có đủ tiền chồng. Anh T có gặp trực tiếp anh H để xin gia hạn thêm mấy tháng. Anh H chỉ gặp anh T một lần. Đến khi hết thời hạn, anh T không thực hiện theo đúng thoả thuận mà lại nộp đơn khởi kiện anh T1 ra Toà án.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 26, 35, 39, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh T.

Buộc bị đơn Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Nguyễn Thanh T số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn Nguyễn Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn Nguyễn Thanh T1 chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

* Ngày 26/9/2023, bị đơn anh Nguyễn Thanh T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh T về việc buộc anh phải thanh toán số tiền 400.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa: Bị đơn anh Nguyễn Thanh T1 thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, anh đồng ý hoàn lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho anh T, tuy nhiên anh không đồng ý chịu số tiền phạt 200.000.000 đồng. Chị Đặng Đình Trâm A là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý giảm 80.000.000 đồng tiền phạt cho bị đơn, chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng là 320.000.000 đồng. Bị đơn anh T1 đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Hai bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét

xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thanh T1 làm trong thời hạn quy định nên được Tòa án xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của anh T là chị Đặng Đình Trâm A và bị đơn anh Nguyễn Thanh T1 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Theo đó, anh T1 phải trả cho anh T 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 120.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 320.000.000 đồng.

Xét thấy thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa án sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

[4]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Anh T1 phải chịu án phí 5% của số tiền 320.000.000 đồng là 16.000.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Anh T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 117, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo anh Nguyễn Thanh T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh T.

Buộc bị đơn Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Nguyễn Thanh T số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn Nguyễn Thanh T có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bị đơn Nguyễn Thanh T1 chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn anh Nguyễn Thanh T1 phải chịu 16.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thanh T 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0021976 ngày 05/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Thanh T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho anh T1 300.000 đồng tạm ứng theo biên lai thu số 0011927 ngày 26/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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**

Huỳnh Văn Ngoan

