TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 262/2022/DS-PT.
Ngày: 14-09-2022.
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 Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Đặng Văn Những

2. Ông Lê Minh Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 296/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 280/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Thanh N, sinh năm 1977.
Địa chỉ: số 131/1, ấp B 1, xã T, huyện C, tỉnh Long An.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp B A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021).

Bị đơn: Ông Thái Cẩm H, sinh năm 1953.
Bà Trần Thị Yến T, sinh năm 1955.
Cùng địa chỉ: số 307/3, ấp B 3, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Thái Cẩm H, bà Trần Thị Yến T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 11 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện diện theo ủy quyền của nguyên ông Lê Văn L trình bày: Ngày 27/7/2021, ông H và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 40, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.882 m^2 và toàn bộ tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 và 01 bình điện xông đèn thanh long, tọa lạc tại xã T, huyện C,

tỉnh Long An với giá là 2.295.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, ông H và bà T đã nhận của bà N tiền cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 2.195.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì bà N sẽ trả đủ tiền. Tại hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận là nếu bà N không thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận sẽ mất tiền cọc, trường hợp ông H và bà T từ chối giao kết và không thực hiện hợp đồng thì bị phạt cọc gấp 3 lần số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc, ông H và bà T không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà N đối với tài sản trên, bà N đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, nhưng ông H và bà T vẫn không thực hiện mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Do ông H và bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Nay ông Lâm là người đại diện theo ủy quyền của bà N yêu cầu ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T phải có nghĩa vụ trả số tiền 300.000.000 đồng (bao gồm số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng).

Ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T là bị đơn trình bày: Ông bà có thửa đất số 40, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.882 m^2, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 27/7/2021, ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 40, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, ông bà đã nhận của bà N số tiền 100.000.000 đồng, số tiền này gọi là niềm tin chứ không phải tiền cọc, vì tài sản có giá trị rất lớn trên 2.000.000.000 đồng. Do tài sản này ông bà đang thế chấp cho Ngân hàng, bà N có hứa với ông bà là tuần sau sẽ đưa 1.000.000.000 đồng để ông bà trả nợ cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, để ông bà khỏi trả tiền lãi nữa, số tiền còn lại thỏa thuận khi nào hết giãn cách sẽ tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và đưa đủ tiền. Tuy nhiên, bà N không có đưa cho ông bà số tiền 1.000.000.000 đồng, nên không tiến hành thủ tục sang tên là bà N đã vi phạm hợp đồng. Ông bà đã nhắc bà N nhiều lần nhưng bà N không thực hiện, đến tháng 10/2021, bà N yêu cầu ông, bà đi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông bà không đồng ý vì bà N không giữ lời hứa.

Trong khoảng thời gian từ 27/7/2021 đến 27/10/2021, huyện C bị áp dụng chỉ thị 16, ông bà không kiếm ra tiền để trả lãi cho Ngân hàng, mà bà N kéo dài không giao cho ông bà 1.000.000.000 đồng, nên ông bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà N nữa, ông bà chuyển nhượng cho người khác với giá 2.500.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông bà đồng ý trả lại cho bà N tiền cọc 100.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa, ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lỗi là do bà N không giao cho ông bà 1.000.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 06/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 288, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26, Điều 27, Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thanh N đối với ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị Thanh N số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trong đó:

- Số tiền cọc: 100.000.000 đồng.

- Số tiền phạt cọc: 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn cho ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T án phí.

Bà Võ Thị Thanh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0007625 ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 20/7/2022 ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đồng, không đồng ý phạt cọc 200.000.000đồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà T. Vì giữa bà N và ông H, bà T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông H, bà T không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, như vậy lỗi hoàn toàn thuộc về ông H, bà T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T trình bày: Ông, bà đồng ý trả cho bà N số tiền 100.000.000đồng, không đồng ý phạt cọc 200.000.000đồng vì ông, bà không có lỗi.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn mà chuyển nhượng cho người khác, bị đơn cho rằng bà N không giao cho ông bà 1.000.000.000 đồng, việc này bà N không thừa nhận, nhưng ông H và bà T không có chứng cứ gì chứng minh có việc thỏa thuận này, nên xác định lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do ông H, bà T.

Từ những căn cứ trên: Xét thấy kháng cáo của ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T thấy rằng: Ngày 27/7/2021 ông H và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 40, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.882m^2 và toàn bộ tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 và 01 bình điện xông đèn thanh long, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An với giá là 2.295.000.000 đồng, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, ông H và bà T đã nhận của bà N số tiền cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.195.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì bà N sẽ đưa đủ tiền. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2021 hai bên đã thỏa thuận "số tiền còn lại 2.195.000.000đồng sau khi hết dịch đi lại bình thường sẽ thanh toán sang giấy tờ đất, trường hợp ông H và bà T từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng thì bị phạt cọc gấp 3 lần số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng".

[2.2] Xét thấy, ông H và bà T cho rằng thửa đất số 40 do ông bà đang thế chấp cho Ngân hàng. Sau khi nhận tiền cọc 100.000.000 đồng, bà N có hứa với ông bà là 01 tuần sau sẽ đưa 1.000.000.000 đồng để ông bà trả nợ Ngân hàng. Tuy nhiên, việc này bà N không thừa nhận, ông H và bà T cũng không có chứng cứ gì chứng minh có việc thỏa thuận sau 1 tuần là bà N sẽ giao tiếp cho ông H và

bà T số tiền 1.000.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Do đó, lời trình bày của ông H và bà T là không có căn cứ.

[2.3] Ngoài ra, sau khi nhận tiền cọc, ông H và bà T không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 40 cho bà N và bà N đã nhiều lần yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N nhưng ông H và bà T vẫn không thực hiện, ngày 21/12/2021 ông H và bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Phượng với giá 2.500.000.000 đồng. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc ông H và bà T không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà N là lỗi hoàn toàn của ông H và bà T, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên: Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của ông H, bà T là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 288, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thanh N đối với ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1. Buộc ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị Thanh N số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trong đó tiền cọc là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc: 200.000.000 đồng.

1.2. Kể từ ngày bản án 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Miễn cho ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Bà Võ Thị Thanh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0007625 ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C tỉnh Long An.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thái Cẩm H và bà Trần Thị Yến T được miễn án phí.

4. Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 thoả 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, Điều 7, 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:
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C ;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng