

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 93/2022/DS-PT
Ngày: 29-4-2022
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: Ông Nguyễn Văn Phương.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Cảnh;

2. Ông Đặng Văn Nhữn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – 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 29 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2021/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2022 và Thông báo dời ngày mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 07/TB-TA ngày 20 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thụy Anh T, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Số 81/17B, Đường C, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 231, Đường số 12, khu phố B, Phường 6, thành phố T, tỉnh Long An.

(Giấy ủy quyền công chứng số 3710 ngày 18/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Võ Minh Thiện, thành phố Tân An, tỉnh Long An)

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 165, Nguyễn Văn R, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An;

Địa chỉ liên lạc: Số 69, Hẻm 646, C, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 144, ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

(Hợp đồng ủy quyền công chứng số 782 ngày 22/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Lê Thiện Đức, thành phố Tân An, tỉnh Long An)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T - Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Nghĩa, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Kim T1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 168/25/13G, L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 29/3/2021 và Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 22/10/2021 của bà Nguyễn Thụy Anh T và người đại diện ông Nguyễn Hải Kim L trình bày:

Bà Nguyễn Thụy Anh T với ông Võ Văn T là chỗ bà con họ hàng với nhau. Bà T có nhu cầu mua nhà để ở, qua lời giới thiệu của bà Trần Kim Thủy Tiên là vợ đã ly hôn của ông T nên bà T có ý định mua nhà của ông T. Sau khi đi xem nhà, hai bên thống nhất giá mua bán là 3.125.000.000 đồng. Ngày 05/9/2020, bà T đã ký Hợp đồng đặt cọc số 05092020/HĐ với ông T để nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 79, diện tích 578,2m², tờ bản đồ số 2-6; địa chỉ: 69 hẻm 646, C, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông T. Tổng số tiền bà T đã thanh toán đặt cọc cho ông T là 1.131.000.00 đồng, bao gồm: Tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng và tiền tạm ứng để trả cho bên môi giới là 31.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó ông T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho bà T theo đúng thỏa thuận.

Ngày 29/3/2021, bà T đã gửi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, buộc ông T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất theo Hợp đồng đặt cọc số 05092020/HĐ ngày 05/09/2020.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, bà T phát hiện ra ông T tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với ông Bạch Thành T2, bà T nhận thấy đối tượng tranh chấp nhà đất đã được chuyển nhượng cho bên thứ ba và ông T đã đơn phương không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhà đất cho bà

T là vi phạm nghĩa vụ theo khoản 5 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết.

Bà T yêu cầu ông T hoàn trả số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng và tiền tạm ứng để trả cho bên môi giới là 31.000.000 đồng;

Yêu cầu ông T bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc là 1.100.000.000 đồng và thanh toán số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính trên tổng số tiền ông T đã nhận với lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm trả tính từ thời điểm ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông Bạch Thành T2, tạm tính đến ngày 21/10/2021 là: $1.131.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 269/365 \text{ ngày} = 83.353.151 \text{ đồng}$. Tổng số tiền ông Võ Văn T phải thanh toán tạm tính là: 2.314.353.151 đồng, trả một lần.

Yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu ông T hoàn trả số tiền mà bà T tạm ứng để trả cho bên môi giới là 31.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính trên tổng số tiền ông T đã nhận.

Bị đơn ông Võ Văn T do người đại diện ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông T cần bán nhà nên có nói cho bà T2 biết nếu có ai hỏi chỉ giùm và bà T2 có nói với bà T1 là chị bà T2 biết, sau đó bà T2 dẫn bà T1 đến xem nhà và xem giấy tờ nhà. Sau khi xem nhà bà T1 đồng ý mua, hai bên thương lượng mua bán với giá là 3.125.000.000 đồng, không bao gồm tiền cho người môi giới. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T1 đã chuyển khoản cho ông số tiền là 800.000.000 đồng, thoả thuận khoảng hai hay ba tuần sau hai bên hẹn nhau ra Văn phòng công chứng số 01 để ký thủ tục công chứng, khi thủ tục công chứng xong thì bà T1 sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại cho ông T. Nhưng khi ra đến Văn phòng công chứng thì bà T1 không giao tiếp cho ông số tiền 1.200.000.000 đồng mà chỉ chuyển khoản 300.000.000 đồng và bà nói rằng do nhà chưa hoàn công nên bà không mua, nếu ông T làm thủ tục hoàn công nhà thì bà mới mua, nếu không thì ông T phải trả lại tiền cho bà T1.

Đến tối ngày 10/01/2021, ông T nghe bà T2 điện thoại kêu ông T ra quán cà phê, khi đó có mặt bà T2 ở đó, bà T1 đọc và bắt ông T viết bản cam kết trả lại tiền cọc đã nhận; ông T viết và ký tên không có đọc lại, bà T1 giữ bản chính. Một thời gian sau, bà T1 nhắn tin nhiều lần với nội dung: mày chuẩn bị tiền chưa, tao lấy tiền lại. Ông T trả lời: chưa đến ngày, nếu đến ngày tôi sẽ hoàn tiền lại cho chị. Khoảng hai ngày nữa đến ngày cam kết trả tiền thì bà T1 có đến nhà ông T nhưng không gặp, bà T1 về. Qua ngày sau, ông T có nhắn đến ngày ông T sẽ hoàn tiền. Đến ngày trả tiền ông T có điện thoại cho bà T1 thì bà T1 trả lời là bà T1 không nhận tiền. Ông T có đem tiền đến Công an Phường 7, thành phố Tân An để chứng kiến là ông T có đem tiền trả nhưng bà T1 không đến nhận,

đây là chứng cứ thể hiện ông T trả tiền nhưng bà T1 không nhận. Khi ông T viết bản cam kết trả tiền đặt cọc nhà thì ông T lo kiểm tiền để trả cho bà T1, do bà T1 không mua nữa nên ông T phải bán nhà cho người khác để trả tiền cho bà T1.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà T, ông T không đồng ý vì ông T không có giao dịch bất cứ gì với bà T.

Về yêu cầu ông T hoàn trả số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng, ông T không đồng ý, vì từ lúc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T chỉ thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng với bà Trần Kim T1 nhưng trong hợp đồng đặt cọc thì bà T1 lại để người cháu của bà là Nguyễn Thụy Anh T đứng tên trong hợp đồng đặt cọc với ông T. Bà T không có chuyển bất kỳ khoản tiền đặt cọc nào cho ông T theo thỏa thuận nêu trong hợp đồng đặt cọc.

Yêu cầu ông T hoàn trả số tiền mà bà T tạm ứng để trả cho bên môi giới là 31.000.000 đồng, ông T không đồng ý, vì ông T không có chuyển khoản hay đưa số tiền môi giới trên cho bất cứ ai và ông T cũng không biết việc này, việc này là tự ý bà T đặt ra nên ông T không đồng ý.

Yêu cầu ông T bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng, ông T không đồng ý, vì hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà T chưa thực hiện bất cứ nội dung về quyền và nghĩa vụ nào được nêu trong hợp đồng đặt cọc. Cụ thể, bà T chưa chuyển hoặc đưa cho ông T bất cứ số tiền đặt cọc nào được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Yêu cầu thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính trên số tiền ông T đã nhận với lãi suất 10%/năm, ông T không đồng ý, vì bà T chưa chuyển khoản cho ông T bất cứ khoản tiền nào được nêu trong hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà T nên yêu cầu tính lãi là hoàn toàn vô lý.

Riêng số tiền mà ông T nhận chuyển khoản từ bà Trần Kim T1 là 1.100.000.000 đồng thì ông T và bà T1 đã có “Bản cam kết hoàn trả lại tiền đặt cọc nhà đề ngày 10/01/2021” với nhau, ông T đồng ý trả lại bà T1 số tiền 1.100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim T1 trình bày:

Bà T1 là chị của bà Trần Kim Thủy T2, bà T2 là vợ đã ly hôn với ông T, T là cháu kêu bà bằng dì. Qua bà T2, bà được biết ông T có ý định bán nhà và đất tại địa chỉ số 69 hẻm 646 đường C, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An nên bà báo cho T biết và T có ý định mua nhà và đất của ông T cho ba mẹ của T ở. Sau đó ông T trực tiếp lên nhà của T gặp T thỏa thuận việc mua bán và giá cả với T. T có nhờ bà chuyển khoản nhiều lần cho ông T tổng cộng là 1.100.000.000 đồng.

Đối với “Bản cam kết hoàn trả lại tiền đặt cọc nhà ngày 10/01/2021”, bà hoàn toàn không có viết và không biết cũng như không có ký tên trong biên bản

này. Bà chỉ chuyển khoản tiền giúp T còn các thỏa thuận khác bà hoàn toàn không biết.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không T3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2021/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 229, khoản 2 Điều 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thụy Anh T.

Buộc ông Võ Văn T phải trả cho bà Nguyễn Thụy Anh T tiền cọc 1.100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.100.000.000 đồng, tổng cộng 2.200.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông T trả số tiền là 31.000.000 đồng và số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính trên tổng số tiền ông T đã nhận.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/04/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ”.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thụy Anh T được nhận lại số tiền 300.000 đồng, 39.143.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005301 ngày 07/04/2021, số 9991021 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Ông Võ Văn T phải chịu án phí với mức thu là 76.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; hướng dẫn về quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 13/01/2021, bị đơn ông Võ Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; các đương sự không cung cấp, giao nộp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu:

Qua chứng từ thanh toán, chuyển khoản ngân hàng giữa bà Trần Kim T1, ông Nguyễn Quốc T3 cho ông Võ Văn T cho thấy bà T1 thỏa thuận đặt cọc cho ông T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2-6, diện tích 578,2m², loại đất: ODT, tọa lạc tại số 69, hẻm 464, Châu Thị Kim, Phường 7, thành phố Tân An chứ ông T không có giao kết hợp đồng đặt cọc với bà T. Việc ông T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2020 là do ông T nhầm lẫn, không xem hết nội dung hợp đồng đặt cọc trước khi ký tên.

Theo các tình tiết, chứng cứ đã được lập vi bằng cho thấy việc giao dịch đặt cọc là giữa ông T với bà T1; bà T1 là người chuyển tiền đặt cọc cho ông T và các bên đã thỏa thuận trả lại số tiền 1.131.000.000 đồng nhưng bà T1 không đồng ý nhận. Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2020 giữa ông T với bà T đương nhiên bị hủy bỏ do phía bà T chưa thực hiện nghĩa vụ đặt cọc nên ông T không có vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc với bà T.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T:

Ngày 05/9/2020, bà Nguyễn Thụy Anh T ký hợp Hợp đồng đặt cọc với ông Võ Văn T để chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2-6, diện tích 578,2m², loại đất: ODT, tọa lạc tại số 69, hẻm 464, C, Phường 7, thành phố T thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông T. Hợp đồng đặt cọc được lập tại nhà bà Trần Kim T1 với bên bán là ông T, bên mua là bà T, người trung gian là bà T1. Do đó, có căn cứ xác định bà T là bên mua.

Việc bà T nhờ bà T1 và ông Nguyễn Quốc T3 chuyển khoản tiền đặt cọc cho ông T thì đã được bà T1 thừa nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà T có nhờ ông T3 chuyển khoản tiền đặt cọc cho ông T hay không là thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm đã làm việc và ông T3 thừa nhận bà T có nhờ ông chuyển khoản tiền đặt cọc cho ông T.

Hai bên đều xác định khi ra công chứng không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất do nhà chưa hoàn công. Tuy nhiên, sau khi hoàn công nhà thì ông T không thông báo cho bà T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà ông T giao kết chuyển nhượng nhà đất với ông Bạch Thành T2. Như vậy, ông T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc nên kháng cáo của ông T không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T làm đúng thủ tục và nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án được xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Kim T1 vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Theo Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/có của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam của ông Nguyễn Quốc T3 thì ngày 05/9/2020 ông T3 chuyển khoản tiền đặt cọc cho ông T 500.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T3 vào tham gia tố tụng là thiếu sót, nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm ông T3 có văn bản xác định chỉ là người chuyển hộ tiền đặt cọc của bà T cho ông T và bà T đã hoàn trả lại; việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông T không có liên quan đến quyền lợi của ông T3 và đề nghị không tham gia tố tụng nên xét thấy không cần thiết phải đưa ông T3 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2020 giữa ông Võ Văn T với bà Nguyễn Thụy Anh T được xác lập bằng văn bản, nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2-6, diện tích 578,2m², loại đất: ODT, tọa lạc tại số 69, hẻm 464, C, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 288412 ngày 19/12/2018 do UBND thành phố Tân An cấp cho ông Võ Văn T. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2020 giữa bà T với ông T là hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và hình thức phù hợp theo quy định tại Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Cho nên, việc ông T cho rằng không có giao kết hợp đồng đặt cọc với bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Bà Trần Kim T1 chuyển khoản cho ông T 600.000.000 đồng và ông Nguyễn Quốc T3 chuyển khoản cho ông T 500.000.000 đồng; tổng cộng là 1.100.000 đồng và theo sự thừa nhận của bà T1, ông T3 và bà T thì số tiền 1.100.000.000 đồng mà bà T1 và ông T3 chuyển khoản cho ông T là tiền đặt cọc mà bà T nhờ chuyển hộ và bà T đã hoàn trả lại cho bà T1, ông T3 xong. Như

vậy, có căn cứ xác định bà T đã đặt cọc cho ông T số tiền tổng cộng là 1.100.000.000 đồng.

[7] Theo hồ sơ đăng ký đất đai thì ngày 25/01/2021 ông Võ Văn T và ông Bạch Thành T2 đã giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2-6, diện tích 578,2m², loại đất: ODT, tọa lạc tại số 69, hẻm 464, C, Phường 7, thành phố T và ngày 19/5/2021 ông T với ông T2 đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất với nhau; ông T2 đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền tài sản theo quy định pháp luật. Như vậy, việc ông T không giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà T là vi phạm nghĩa vụ đặt cọc nên phải trả lại tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc theo thỏa thuận tại mục 5 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2020, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ pháp luật.

[8] Bị đơn và Luật sư của bị đơn cho rằng ông T không có giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2021 với bà T và cũng không có nhận số tiền 1.100.000.000 đồng của bà T để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2-6, diện tích 578,2m², loại đất: ODT, tọa lạc tại số 69, hẻm 464, C, Phường 7, thành phố T nhưng như đã phân tích tại đoạn [5], [6] và [7] nêu trên thì ý kiến của Luật sư và bị đơn là không có cơ sở.

[9] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và ý kiến bảo vệ của Luật sư; ý kiến của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ. Ông T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[10] Những nội dung khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2021/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 229, khoản 2 Điều 244, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc của bà Nguyễn Thụy Anh T đối với ông Võ Văn T.

Buộc ông Võ Văn T phải trả cho bà Nguyễn Thụy Anh T tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.100.000.000 đồng; tổng cộng 2.200.000.000 đồng.

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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông T trả số tiền là 31.000.000 đồng và số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính trên tổng số tiền ông T đã nhận.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/04/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” đối với ông Võ Văn T.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thụy Anh T được nhận lại 300.000 đồng và 39.443.500 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0005301 ngày 07/04/2021 và Biên lai thu số 9991021 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Buộc ông Võ Văn T phải nộp án phí là 76.000.000 đồng.

5. Về án phí phúc thẩm:

Ông Võ Văn T phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0001284 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An sang thi hành án phí phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;

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

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn/ĐanThanh.

Nguyễn Văn Phương