

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 26/2020/DS-PT

Ngày: 13/02/2020

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
đặt cọc”.

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

**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 Trần Thị Kim Em;

Ông Lê Thanh Toàn.

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Giang, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Lê Thị Thắm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2020/TLPT-DS ngày 02/01/2020 về việc tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 180/2019/DSST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2020/QĐ-PT ngày 15/01/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Huỳnh Văn C, sinh năm 1979;

Địa chỉ: khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của anh C: Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: khu phố A, phường N, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

- Bị đơn: Bà Võ Thị Lệ H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: khu phố D, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Phạm Duy M, sinh năm 1976;

(có mặt)

Địa chỉ: khu phố A, phường 2, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

*. Người kháng cáo: Nguyên đơn Huỳnh Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* Anh Nguyễn Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Huỳnh Văn C trình bày:

Ngày 18/12/2018 anh C và bà Võ Thị Lệ H có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 267,6m², thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 15, đất tại khu phố 1, Phường 3, thị xã G, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00165, ngày 03/12/2010, do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho bà Võ Thị Lệ H. Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Giữa anh C và bà H có làm hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày bà H phải hoàn tất các thủ tục để qua Văn phòng công chứng Phú M lập hợp đồng chuyển nhượng. Anh C đã giao cho bà H số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Ngày 27/12/2018, bà H có liên hệ với anh C qua Phòng Công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên do anh C có việc không đi được nên hẹn lại ngày 28/12/2018. Sau đó bà H không liên hệ với anh C để ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng. Đến 08 giờ 30 phút ngày 02/01/2019, anh C chủ động liên hệ với bà H thì bà H nói đi du lịch không có nhà, đến 10 giờ bà H gọi lại cho anh C và nói không muốn bán đất nữa, nhưng không nói lý do. Bà H thỏa thuận với anh C là sẽ trả tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường cho anh C 100.000.000 đồng nhưng anh C không đồng ý. Việc thỏa thuận mua bán đất và hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất là chỉ giữa anh C và bà H có anh P làm chứng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H có nghĩa vụ trả cho anh C số tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng như thỏa thuận. Tổng cộng là 300.000.000 đồng, yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

* Anh Phạm Duy M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị Lệ H trình bày:

Anh thống nhất lời trình bày của phía nguyên đơn về việc giữa bà H và anh C có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 267,6m², thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 15, đất tại khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Việc bà H chuyển nhượng đất là do có việc gia đình riêng nên bà tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mà không thông báo cho chồng là anh Tuấn, đây là T sản chung của vợ chồng bà H trong thời kỳ hôn nhân. Việc anh C có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, chồng bà H hoàn toàn không biết. Ngày 18/12/2018, anh C có giao cho anh Võ Thanh P đem hợp đồng đặt cọc đánh máy

đến cho bà H ký thỏa thuận như anh C trình bày. Ngày 21/12/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có đến đo đất trước sự chứng kiến của chị H, anh C và anh P. Cán bộ đo đất có nói với chị H kết quả đo đạc sẽ trả vào ngày 26/12/2018. Ngày 26/12/2018 chị H có liên hệ với anh C qua Phòng Công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên anh C có nói là phải chờ anh P, do anh P có hùn tiền mua đất nên phải có mặt anh P, do anh P không đến nên hẹn lại ngày 27/12/2018. Ngày 27/12/2018 chị H có liên hệ với anh C qua Phòng Công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng, do lúc này chị H cần tiền giải quyết việc riêng gấp, anh C thông báo không đi được nên hẹn lại ngày 28/12/2018, sẽ ra Phòng công chứng và giao tiếp số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 28/12/2018 chị H có gọi cho anh C nhưng anh C không bắt máy, do đó chị H và anh C không có liên lạc gì với nhau nữa. Đến ngày 03/01/2019, anh C gọi cho chị H yêu cầu ra phòng công chứng chuyển nhượng đất là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/12/2018, nên chị H không đồng ý bán đất nữa. Thỏa thuận giữa chị H và anh C là vô hiệu, vì quyền sử dụng đất mà chị H tự ý thỏa thuận chuyển nhượng là T sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Chị H đồng ý trả lại cho anh C số tiền cọc chị đã nhận là 100.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh C.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2019/DSST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.
- Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn C.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn C về việc đòi bà Võ Thị Lệ H trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Buộc bà Võ Thị Lệ H có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Văn C số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị Lệ H trả cho anh Huỳnh Văn C số tiền lãi là 30.000.000 đồng. Tổng cộng bà H trả cho anh C số tiền là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Huỳnh Văn C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Thị Lệ H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng bà H còn phải chịu khoản tiền

lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Về án phí sơ thẩm:

Anh Huỳnh Văn C phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai số 42905 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. Như vậy anh C còn phải nộp 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị Lệ H phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/11/2019 nguyên đơn Huỳnh Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh C đối với bà H.

Tại phiên tòa anh T là người đại diện theo ủy quyền của anh C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C. Anh M là người đại diện theo ủy quyền của bà H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh C. Các đương sự không thỏa thuận được về nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh C giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện T liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo: Xét yêu cầu kháng cáo của anh C yêu cầu bà H phải trả cho anh C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 18/12/2018 anh C và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 267,6m², thuộc

thửa số 176, tờ bản đồ số 15, đất tại khu phố 1, Phường 3, thị xã G, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00165 ngày 03/12/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho bà Võ Thị Lệ H. Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Giữa anh C và bà H có làm hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày bà H phải hoàn tất các thủ tục để qua Văn phòng công chứng Phú M lập hợp đồng chuyển nhượng nếu hết thời hạn này anh C không thực hiện việc giao kết hợp đồng thì mất số tiền đã đặt cọc. Ngược lại nếu bà H không thực hiện hợp đồng thì phải trả lại số tiền đặt cọc và số tiền bằng 2 lần số tiền anh C đã đặt cọc. Theo sự thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 18/12/2018 thì trong thời hạn 10 ngày bà H phải hoàn tất thủ tục pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với anh C. Như vậy theo sự thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bà H và anh C phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 18/12/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, anh T và anh M đều thừa nhận vào ngày 27/12/2018 bà H có liên hệ với anh C để đi đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh C bận công việc nên hẹn lại vào ngày 28/12/2018. Tuy nhiên hết ngày 28/12/2018 cả anh C và bà H đều không liên hệ với nhau để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Bà H cho rằng anh C hẹn lại ngày 28/12/2018 thì anh C phải có nghĩa vụ liên hệ với bà H, còn anh C cho rằng bà H là người phải có nghĩa vụ liên hệ anh C để ký kết hợp đồng. Điều đó cho thấy cả bà H và anh C đều có lỗi như nhau dẫn đến hợp đồng không được thực hiện đúng thỏa thuận và sau đó phần đất cũng đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tươi nên các bên cũng không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, việc anh M là người đại diện theo ủy quyền của bà H tự nguyện trả cho anh C 30.000.000 đồng tiền lãi là sự tự nguyện của đương sự nên cần ghi nhận. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Anh C kháng cáo nhưng không có T liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của anh C.

Về án phí phúc thẩm: Anh C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Huỳnh Văn C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 180/2019/DSST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn C.

Buộc bà Võ Thị Lệ H có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Văn C số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị Lệ H trả cho anh Huỳnh Văn C số tiền lãi là 30.000.000 đồng. Tổng cộng bà H trả cho anh C số tiền là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn C về việc đòi bà Võ Thị Lệ H trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày anh Huỳnh Văn C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Thị Lệ H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng bà H còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Về án phí:

Anh Huỳnh Văn C phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai số 42905 ngày 03/01/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 43427 ngày 13/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. Như vậy anh C còn phải nộp 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị Lệ H phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
 - VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND thị xã G;
 - CC THADS thị xã G;
 - Các đương sự;
 - Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Văn Ngoan