

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 276/2022/DS-PT

Ngày: 08 / 11 / 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 TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Thủy.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Hoàng Thị Thơ;

2/ Ông Huỳnh Văn Ngoan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Hữu Nghĩa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 01 và 08 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 246/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** chị Đặng Thị Diệu H, sinh năm 1983; (vắng)

Địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: bà Tạ Kim T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: số F đường H, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1969. (có mặt)

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

2. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1988. (có mặt)

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

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1972 (có mặt)

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tạ Kim T trình bày:

Bà Đặng Thị Diệu H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T1 268,5 m² đất thuộc thửa 389, tờ bản đồ 26 ở khu phố A, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này ông Q đã cho ông T1 cất nhà ở nhưng chưa sang tên cho ông T1.

Ngày 28/4/2021, hai bên làm giấy tay thỏa thuận: ông Q chuyển nhượng cho bà Diệu H diện tích đất trên với giá 1.100.000.000 đồng, bà H giao tiền cọc trước cho ông Q và ông T1 là 200.000.000 đồng, nếu bên nào hủy hợp đồng thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, khi nào ra Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà H trả tiếp số tiền 900.000.000 đồng còn lại; khi làm giấy tay thỏa thuận có bà Trương Thị M làm chứng. Tuy nhiên, hợp đồng chỉ có ông T1 và bà H ký tên.

Ngoài ra bà H còn đưa thêm cho ông Q và ông T1 30.000.000 đồng lên đất thổ cư và 11.000.000 đồng tiền bơm cát vào đất bà H mua nhưng không làm biên nhận. Sau đó dịch bùng phát và cách ly xã hội nên hai bên thỏa thuận khi nào hết cách ly sẽ cùng đi công chứng hồ sơ chuyển nhượng.

Tháng 10/2021, bà H đến gặp ông T1, ông Q đề nghị đi công chứng hồ sơ chuyển nhượng thì ông Q và ông T1 thay đổi giá chuyển nhượng, đòi bà H phải mua đất với giá 1.300.000.000 đồng, bà H không đồng ý mua đất với giá 1.300.000.000 đồng theo yêu cầu của ông Q nên đòi lại tiền cọc, tiền bơm cát, tiền lên đất thổ cư nhưng ông T1 và ông Q không trả và nói khi nào bán đất xong mới trả lại tiền. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Q phải trả cho bà H số tiền đã nhận gồm: tiền cọc 200.000.000 đồng, tiền bơm cát 11.000.000 đồng và tiền lên đất thổ cư là 30.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Q phải thanh toán cho bà H tiền phạt cọc gấp đôi lần số tiền đã nhận là: 200.000.000 đồng x 2 = 400.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà H yêu cầu ông T1, ông Q phải trả là 641.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Tạ Kim T rút lại yêu cầu đòi ông Q và ông T1 phải trả số tiền bơm cát và lên đất thổ cư tổng cộng 41.000.000 đồng. Rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Q; Giữ nguyên yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng.

- *Bị đơn Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Bà Đặng Thị Diệu H yêu cầu ông và ông Nguyễn Văn Q liên đới trả số tiền 641.000.000 đồng, anh không đồng ý vì anh không có vi phạm hợp đồng đặt cọc mà bà H mới là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Gia đình ông có thửa đất 389 tờ bản đồ 26, diện tích 870,3 m² tại khu phố A, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05897 ngày 05/02/2018, do ông Nguyễn Văn Q đại diện hộ đứng tên.

Vào năm 2020, gia đình ông đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác chỉ còn lại diện tích 645,2 m² có số thửa 560.

Năm 2021, gia đình ông có hứa khi nào ông cần tiền để làm ăn sẽ tặng cho ông phần đất có chiều ngang 10 mét, chiều dài 26,85 mét nằm trong thửa 560 nêu trên.

Ngày 28/4/2021, bà Đặng Thị Diệu H có thỏa thuận với ông mua diện tích đất này với giá 1.100.000.000 đồng và bà H đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, có bà Trương Thị M làm chứng, không có mặt ông Nguyễn Văn Q.

Ngay trong ngày đặt cọc, bà H và ông còn thỏa thuận khi nào ông bơm cát san lấp mặt bằng phần đất bán cho bà H thì bà H sẽ trả thêm cho ông 800.000.000 đồng, đến khi nào có bản vẽ tách thửa thì hai bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại. Lúc ông và bà H thỏa thuận có sự chứng kiến của bà Trương Thị M. Việc ông ký kết hợp đồng với bà H thì ông Q hoàn toàn không biết. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông có nói cho ông Q biết về việc chuyển nhượng diện tích đất 268,5 m² trong thửa đất 560 để lấy vốn làm ăn và yêu cầu ông Q đi đăng ký đo đạc, thực hiện thủ tục tách thửa.

Ngày 20/5/2021, khi ông hoàn thành việc bơm cát san lấp mặt bằng, ông đã yêu cầu bà H trả 800.000.000 đồng như thỏa thuận nhưng bà H nói chưa có tiền và hứa hẹn hết lần này đến lần khác.

Đến ngày 31/5/2021, bà H có dẫn một người tên S đến nhà ông để xem đất và thỏa thuận bán lại cho ông S 2 diện tích đất mà bà H đã thỏa thuận mua của ông với giá 700.000.000 đồng để lấy tiền trả cho ông nhưng ông S không mua. Từ đó đến nay ông nhiều lần yêu cầu bà H phải trả 800.000.000 đồng và đến công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không sẽ mất số tiền cọc nhưng bà H cứ né tránh không thực hiện.

Đến ngày 28/02/2022, bà H mới đến nhà ông yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không đồng ý vì bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất tiền cọc.

Bên cạnh đó bà H còn trình bày có trả cho ông 30.000.000 đồng tiền lên thổ cư và 11.000.000 đồng tiền bơm cát là không đúng. Ông chỉ nhận của bà H số tiền cọc 200.000.000 đồng, ngoài ra không nhận số tiền nào khác. Tiền bơm cát là do ông trả trực tiếp với người bơm cát tên H1.

Ông yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Diệu H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 đồng ý trả cho bà H số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền trên theo lãi suất ngân hàng N1.

-Bị đơn là ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Bà Đặng Thị Diệu H yêu cầu ông và anh Nguyễn Văn T1 trả số tiền 641.000.000 đồng, ông không đồng ý, vì ông không có thỏa thuận đặt cọc bán đất gì với bà Đặng Thị Diệu H.

Gia đình ông có thửa đất 389 tờ bản đồ 26, diện tích 870,3 m² tại khu phố A, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05897 ngày 05/02/2018, do ông Nguyễn Văn Q đại diện hộ đứng tên.

Mặc dù đất cấp cho hộ nhưng nguồn gốc đất là của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Tư L, đây là tài sản của vợ chồng chứ các con của ông không có công sức đóng góp gì vào thửa đất này.

Vào năm 2020, gia đình ông đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác chỉ còn lại diện tích 645,2 m² có số thửa 560. Hiện trên diện tích đất này ông có xây cất một căn nhà cho T1 ở nhờ.

Vào năm 2021, vợ chồng ông hứa khi nào T1 cần tiền để làm ăn thì gia đình sẽ tặng cho T1 diện tích đất 268,5 m² trong thửa đất 560.

Cuối tháng 4, đầu tháng 5 năm 2021, T1 yêu cầu ông đi làm thủ tục tách thửa cho T1 diện tích đất như gia đình đã hứa để T1 làm ăn nên ông cũng đồng ý.

Đến ngày 24/5/2021 thì ông nhận được mảnh trích đo địa chính, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, ông có thông báo cho T1 biết.

Khoảng tháng 6/2021, T1 nói với ông người mua đất không đồng ý mua nữa và ông cũng không có ý kiến gì. Cho đến khi ông nhận được giấy triệu tập từ Tòa án thì mới biết người T1 nói mua đất là bà Đặng Thị Diệu H.

Sau khi xảy ra sự việc trên, ông có hỏi T1 giá trị phần đất chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng tại sao lại bán với giá 1.100.000.000 đồng thì T1 ngang ngược chửi mắng cha mẹ vì vậy ông quyết định không cho đất T1 nữa.

Theo đơn khởi kiện, bà H trình bày ông và T1 cùng nhau thỏa thuận việc nhận tiền cọc để chuyển nhượng diện tích đất 268,5 m² nằm trong thửa đất 560 cho bà H với giá 1.100.000.000 đồng và bà H đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng là không đúng sự thật, ông không có nhận tiền cọc mua bán gì với bà H. Trong giấy mua bán, chuyển nhượng đất đai bà H nộp cho Tòa án có ghi tên của ông nhưng ông hoàn toàn không biết và không ký, viết vào giấy này. Còn T1 có thỏa thuận đặt cọc với bà H hay không thì ông không rõ.

Nay ông lấy lại đất, còn T1 thỏa thuận nhận tiền cọc với bà H hay không thì T1 và bà H tự giải quyết với nhau, không liên quan đến ông.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn Văn S trình bày:* Ông là người làm chứng do ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T1 tự triệu tập. Ông xác nhận vào ngày 31/5/2021 bà Đặng Thị Diệu H có năn nỉ ông mua , diện tích đất mà bà H đã đặt cọc mua của ông T1 nhưng khi đến nhà ông T1 thì ông được biết đất này là của cha ông T1 nên ông không đồng ý mua. Lúc ông đến xem đất thì thửa đất này đã được bơm cát, san lấp mặt bằng. Ông có nghe ông T1 nói tại sao tôi bơm cát xong mà chị không trả tiền mua đất cho tôi theo thỏa thuận thì bà H nói để từ từ bà H trả.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào Khoản 1 Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền 241.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu khởi kiện còn lại của nguyên đơn bà Đặng Thị Diệu H.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Diệu H số tiền 400.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo theo quy định.

*Ngày 29/07/2022, bị đơn Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Tạ Kim T (Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) yêu cầu hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Ghi nhận việc ông T1 tự nguyện trả lại bà H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Ông T1 không đồng ý trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ông không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền cọc của bà H nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

- Ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông là người làm chứng do ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T1 tự triệu tập. Ông xác nhận vào ngày 31/5/2021 bà Đặng

Thị Diệu H có năn nỉ ông mua $\frac{1}{2}$ diện tích đất mà bà H đã đặt cọc mua của ông T1 nhưng khi đến nhà ông T1 thì ông được biết đất này là của cha ông T1 nên ông không đồng ý mua. Lúc ông đến xem đất thì thửa đất này đã được bơm cát, san lấp mặt bằng. Ông có nghe ông T1 nói tại sao tôi bơm cát xong mà chị không trả tiền mua đất cho tôi theo thỏa thuận thì bà H nói đề từ từ bà H trả.

- *Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:* Đề nghị hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tố tụng:

Theo đơn kháng cáo ngày 29/7/2022, ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T1 thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H; Ghi nhận việc ông T1 tự nguyện trả cho bà H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc đòi số tiền phạt cọc.

Xét việc thay đổi nội dung kháng cáo của ông T1 không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[2]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Đối với số tiền đặt cọc: Ông T1 tự nguyện trả cho bà H số tiền nhận là 200.000.000 đồng, được hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền phạt cọc: Ông T1 không đồng ý trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho bà H với lý do: Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Bà H vi phạm hợp đồng, không trả tiếp số tiền 800.000.000 đồng cho ông T1 như đã thỏa thuận.

Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Ông T1 kháng cáo cho rằng tại thời điểm kí kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021 thì ông T1 không phải là chủ sử dụng đất, nên hợp đồng đặt cọc vi phạm điều cấm của pháp luật, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng.

Bà Tạ Kim T trình bày ông T1 nói với bà H là ông Nguyễn Văn Q đã cho ông T1 diện tích đất này, ông T1 đã cất nhà, quản lý, sử dụng đất từ trước đó và có đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H xem. Tại thời điểm

kí kết hợp đồng có mặt ông Q và ông Q cũng đồng ý làm thủ tục tách thửa cho ông T1. Tuy nhiên, ông T1 là người nhận cọc 200.000.000 đồng nên ông Q1 không ký tên. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q thừa nhận ông trực tiếp đến Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục tách thửa diện tích đất nêu trên cho ông T1, ông đã nhận “Mảnh trích đo địa chính”, “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất”, “Bản mô tả ranh giới thửa đất” và thông báo cho ông T1 biết, chứng tỏ trước đó ông Q đã đồng ý cho ông T1 diện tích đất này để ông T1 bán cho bà H. Như vậy, 268,5m² đất nêu trên là tài sản hình thành trong tương lai theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 108 Bộ luật Dân sự. Việc ông T1 và bà H kí kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021 không vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021 có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Xét lời trình bày của bà T là có cơ sở, phù hợp pháp luật nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, tại thời điểm kí kết hợp đồng đặt cọc thì bà H, ông T1 có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; hai bên hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021 đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

2.2. Ông T1 kháng cáo cho rằng giữa ông T1 và bà H có thỏa thuận miệng là khi nào ông T1 bơm cát san lấp mặt bằng đối với phần đất ông T1 bán cho bà H xong, thì bà H phải trả tiếp số tiền 800.000.000 đồng, đến khi công chứng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H phải trả hết số tiền còn lại cho ông T1 là 100.000.000 đồng. Khi thỏa thuận có bà Trương Thị Tuyết M1 (em dâu của ông Q) và ông Nguyễn Văn S biết và làm chứng.

Theo “Giấy xác nhận” của bà Trương Thị Tuyết M1 (bút lục 31), bà M1 xác nhận nội dung trình bày nêu trên của ông T1 là đúng sự thật.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn S trình bày vào ngày 31/5/2021, bà H có dẫn ông S đến nhà ông T1. Lúc ông đến xem đất thì phần đất này đã được bơm cát, san lấp mặt bằng. Đồng thời, ông S có nghe ông T1 nói tại sao tôi bơm cát xong rồi mà chị không trả tiền mua đất cho tôi theo thỏa thuận thì bà H nói để từ từ bà H trả.

Xét thấy, lời trình bày nêu trên của ông T1, bà M1 và ông S không được bà H thừa nhận mà các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà T (đại diện theo ủy quyền của bà H) cho rằng bà M1 là em dâu

của ông Q, ông S là bạn thân của ông Q nên lời khai của ông S, bà M1 không khách quan. Xét lời trình bày của bà T là có cơ sở nên được hội đồng xét xử xem xét.

Xét, hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021 không có nội dung nào quy định thời gian bà H phải giao số tiền còn lại, cũng như không có nội dung nào quy định thời gian hai bên phải đến Văn phòng công chứng kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông T1 trình bày. Nên việc ông T1 cho rằng bà H là người vi phạm thỏa thuận và từ chối thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

Bà T cho rằng giữa ông T1 và bà H có thỏa thuận miệng là sau khi có bản vẽ, hồ sơ tách thửa, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc đó bà H sẽ trả tiếp cho ông T1 900.000.000 đồng còn lại vì đây là số tiền lớn không thể giao cho ông T1 khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng. Xét lời trình bày của bà H là có cơ sở vì điều này phù hợp với tập quán giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương nơi xảy ra tranh chấp. Thông thường người nhận chuyển nhượng đặt cọc một phần tiền trong số tiền chuyển nhượng, số còn lại sẽ được trả tiếp khi các bên ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp thực tế.

Tại phiên tòa ông T1 có thừa nhận nội dung cuộc nói chuyện giữa bà H và ông T1 tại một file ghi âm do bà H cung cấp. Xem xét nội dung file ghi thể hiện ông T1 là người từ chối không tiếp tục thực hiện hợp đồng khi âm này bà H có yêu cầu, nên việc bà H khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả số tiền cọc đã nhận và phải chịu phạt cọc là có căn cứ.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án bà T còn trình bày do giữa ông Q và ông T1 có mâu thuẫn với nhau nên ông Q không cho đất ông T1 nữa. Ông T1 không có đất để giao cho bà H nên từ chối thực hiện hợp đồng. Như vậy, ông T1 mới là người vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên phải chịu phạt cọc. Xét lời trình bày của bà T là có cơ sở, phù hợp với lời khai của ông Q tại bản tự khai ngày 10/5/2022 và tại phiên tòa thể hiện nội dung: “Vào năm 2021, vợ chồng tôi hứa khi nào T1 cần tiền để làm ăn thì gia đình sẽ tặng cho T1 diện tích đất 268,5m trong thửa đất 560. Đến ngày 24/5/2021 thì tôi nhận được mảnh trích đo địa chính, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, bản mô tả ranh giới thửa đất, tôi có thông báo cho T1 biết. Sau khi xảy ra sự việc trên, tôi có hỏi T1 giá trị phần đất chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng tại sao lại bán với giá 1.100.000.000 đồng thì T1 ngang ngược chửi mắng cha mẹ, vì vậy tôi quyết định không cho đất T1 nữa”,

Từ những nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021 đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Ông T1 cho rằng hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không phù hợp với quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự. Ông T1 là người từ chối thực hiện hợp đồng nên căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng ngày 28/4/2021 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự thì ông T1 phải chịu phạt cọc. Lẽ ra, ông T1 phải trả cho bà H số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng nhưng xét thấy khi thỏa thuận đặt cọc với ông T1 thì bà H cũng có một phần lỗi là không yêu cầu ông Q kí tên vào hợp đồng ngày 28/4/2021. Xét về lỗi thì ông T1 có lỗi nhiều hơn bà H, vì vậy cần buộc ông T1 phải trả cho bà H 70% của số tiền phạt cọc là 140.000.000 đồng; bà H phải chịu thiệt hại 30% của số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng.

Từ những nhận định nêu trên, hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T1, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3]. Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có một phần phù hợp với nhận định nêu trên nên được hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[4]. Về án phí: Ông T1 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 17.000.000 đồng; Bà H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 3.000.000 đồng.

Ông T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 108, 117, 328 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 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.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Diệu H về việc đòi ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Q phải trả số tiền 241.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Đặng Thị Diệu H về việc đòi số tiền đặt cọc và phạt cọc.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Diệu H số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 140.000.000 đồng, tổng số tiền phải trả cho bà H là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Đặng Thị Diệu H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông T1 còn phải chịu tiền lãi của số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả.

2/- Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông T1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 0002611 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp tiếp số tiền 16.700.000 đồng (Mười sáu triệu, bảy trăm ngàn đồng).

Bà Đặng Thị Diệu H phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà H đã nộp tạm ứng án phí 14.820.000 đồng theo biên lai số 0002390 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang,

nên bà H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 11.820.000 đồng (Mười một triệu, tám trăm, hai mươi ngàn đồng).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự..

Án tuyên lúc 14 giờ ngày 08 tháng 11 năm 2022, có mặt ông T1 và bà T, vắng mặt ông Q.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Cai Lậy;
- CCTHADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Lưu Thị Thu Thủy