TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:50/2024/DS-PT
Ngày 15/02/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hữu

Ông Nguyễn Văn Dũ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Trung An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06 và ngày 15 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 340/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Quách Hữu T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Địa chỉ hiện nay: 5 đường T, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vĩnh P, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Võ Minh H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số C, đường N, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn : Ông Hoàng Văn Q, Luật sư thuộc Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số B, đường L, khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đoàn Thị T1. Địa chỉ: Số C, đường N, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần S. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng P1 – Giám đốc chi nhánh C. Địa chỉ: Số A, đường C, phường H, Quận N, Thành phố Cần Thơ. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Vĩnh P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Quách Hữu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 07/9/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Vĩnh P trình bày ý kiến:*

Vào ngày 14/12/2021, ông Quách Hữu T với ông Võ Minh H có thỏa thuận, ký kết Hợp đồng đặt cọc được lập và Công chứng tại Văn phòng C1 để đảm bảo cho việc thỏa thuận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H cho ông T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 393,7m^2, tại thửa 144, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 778268, số vào sổ CS02923 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 18/11/2020 cho ông Võ Minh H đứng tên, giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 5.600.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao dịch ông T đã đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, hai bên có lập biên nhận giao tiền, còn lại số tiền 5.100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi ông H làm các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại, thời hạn thỏa thuận đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc.

Đến ngày 27/01/2022, giữa hai bên tiếp tục thỏa thuận, ký lại Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc nêu trên, có nội dung ông T đặt cọc thêm cho ông H số tiền 2.100.000.000 đồng, như vậy tổng số tiền đặt cọc 02 lần là 2.600.000.000 đồng, ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn đặt cọc thỏa thuận thêm 01 tháng, kể từ ngày 09/02/2022 đến ngày 09/3/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc được Công chứng tại Văn phòng C1, công chứng số 881, ngày 27/01/2022 và ông Võ Minh H đã viết, ký tên biên nhận nhận số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng.

Khi đến thời hạn theo thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 09/3/2022 thì ông H không thực hiện theo các nội

dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc nêu trên mà giữa hai bên đã ký kết. Đến ngày 20/5/2022, ông T và ông H gặp và làm việc với nhau thì ông H xin gia hạn thêm 45 ngày, kể từ ngày 20/5/2022 thì sẽ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và giao cho ông T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính có quyền sử dụng đất tại thửa 821, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại khóm E, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để ông T giữ làm tin. Hai bên đã thỏa thuận và ông H viết cam kết, ký tên *"Nếu sau 45 ngày bên bán không hoàn thành giấy đỏ cho bên mua thì bên bán bồi thường cho bên mua 5.500.000.000 đồng".* Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay đã quá thời hạn thực hiện các thỏa thuận, các Hợp đồng đặt cọc nêu trên mà hai bên đã ký kết, cũng như những cam kết của ông Võ Minh H nhưng ông H vẫn không thực hiện theo các hợp đồng, cam kết đã ký nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, nguyên đơn ông Quách Hữu T khởi kiện ông Võ Minh H, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Quách Hữu T với ông Võ Minh H được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng 9106, ngày 14/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Quách Hữu T với ông Võ Minh H được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng 881, ngày 27/01/2022.

- Buộc ông Võ Minh H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc 2.600.000.000 đồng cho ông T và bồi thường số tiền (phạt cọc) 5.500.000.000 đồng theo như các thỏa thuận và các Hợp đồng đặt cọc nêu trên đã ký. Tổng cộng số tiền ông Võ Minh H phải có nghĩa vụ trả cho ông Quách Hữu T là 8.100.000.000 đồng (Tám tỷ một trăm triệu đồng).

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/12/2022, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Võ Minh M trình bày ý kiến:*

Vào ngày 14/12/2021, ông Võ Minh H với ông Quách Hữu T có thỏa thuận, ký kết Hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận việc ông H chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất có diện tích 393,7m^2, tại thửa 144, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 778268, số vào sổ CS02923 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 18/11/2020 cho ông Võ Minh H, giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 5.600.000.000 đồng, các Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc nêu trên đều được lập và Công chứng tại Văn phòng C1. Để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì phía ông T đã đặt cọc cho ông H với tổng số tiền 02 lần là 2.600.000.000 đồng,

lần đầu đặc cọc là 500.000.000 đồng, lần sau đặt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng. Do hiện nay tình hình kinh tế tài chính của Công ty ông Võ Minh H đang gặp khó khăn nên chưa huy động tiền kịp để xử lý trả lại tiền cọc cho ông Quách Hữu T, nên phía ông H có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông H sẽ tiếp tục đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T và đồng ý hỗ trợ tiền lãi suất theo quy định của Ngân hàng đối với số tiền của ông T đã đặt cọc cho ông H. Trường hợp ông T không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất nêu trên của ông H thì phía ông H đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận của ông T là 2.600.000.000 đồng và trả tiền lãi theo quy định của pháp luật cho ông T từ thời gian nhận tiền cọc cho đến nay. Còn đối với số tiền phạt cọc 5.500.000.000 đồng phía ông H không đồng ý, chỉ đồng ý trả tiền phạt cọc theo mức lãi suất của pháp luật quy định.

Đối với quyền sử dụng đất có diện tích 393,7m^2, tại thửa 144, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên của ông H, trước khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, cũng như ký các hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông H đã thế chấp để vay tiền của Ngân hàng TMCP S, chi nhánh C theo Hợp đồng thế chấp số 268/HĐTC-BTB/SHB.13.0300 ngày 03 tháng 12 năm 2020 và đến thời điểm hiện nay thì ông H vẫn còn thế chấp, do chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị T1 được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng không có văn bản trả lời ý kiến cho Tòa án biết về việc tranh chấp nêu trên giữa các đương sự và đều vắng mặt tại các phiên họp tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ, phiên hòa giải. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị T1 thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của bị đơn ông Võ Minh H và xác định quyền sử dụng đất có diện tích 393,7m^2, tại thửa 144, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 778268, số vào sổ CS02923 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 18/11/2020 cho ông Võ Minh H là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà T1, cũng như việc ông H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Quách Hữu T và nhận tiền cọc của ông T thì bà T1 có biết, ông H sử dụng số tiền này cho hoạt động kinh doanh của Công ty gia đình.

** Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S trình bày ý kiến:* Việc

khởi kiện, tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Quách Hữu T với ông Võ Minh H không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, mọi phán quyết của Tòa án đối với vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ liên quan của Ngân hàng thì Ngân hàng hoàn toàn thống nhất và xin vắng mặt trong quá trình xét xử của vụ án.

Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ các Điều 328, 423, 425 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Hữu T đối với bị đơn ông Võ Minh H, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng 9106, ngày 14/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng 881, ngày 27/01/2022 được thỏa thuận, ký kết giữa ông Quách Hữu T với ông Võ Minh H.

3. Buộc bị đơn ông Võ Minh H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Quách Hữu T số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng, tổng cộng là 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, ông Quách Hữu T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Võ Minh H không thanh toán số tiền nêu trên cho ông T thì ông H còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc của nguyên đơn ông Quách Hữu T đối với bị đơn ông Võ Minh H, tương ứng với số tiền phạt cọc không được chấp nhận là 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm triệu đồng)

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Nguyên đơn ông Quách Hữu T có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.050.000 đồng theo biên lai thu số 0000773 ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố

Sóc Trăng, còn lại số tiền 31.950.000 đồng ông Quách Hữu T có nghĩa vụ tiếp tục nộp.

[5.2] Bị đơn ông Võ Minh H có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 113.200.000 đồng (Một trăm mười ba triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08 tháng 11 năm 2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 2.600.000.000đ và tiền bồi thường 5.500.000.000đ. Tổng cộng 8.100.000.000đ.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 09-11-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Kháng nghị một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng về tiền phạt cọc theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền phạt cọc, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền phạt cọc là 5.500.000.000đ

Tại phiên Tòa phúc thẩm vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị việc tuân theo và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng nghị, kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tiền phạt cọc, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 5.500.000.000đ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên kháng cáo hợp lệ. Kháng

nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng là đúng quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt và Ngân hàng Thương mại cổ phần S có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

[3] Nội dung vụ án: Tại bản án sơ thẩm số 137/2023/DS-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Hợp đồng đặt cọc. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng 9106, ngày 14/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng 881, ngày 27/01/2022 được thỏa thuận, ký kết giữa ông Quách Hữu T với ông Võ Minh H. Buộc bị đơn ông Võ Minh H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Quách Hữu T số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng, tổng cộng là 5.200.000.000 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc của nguyên đơn ông Quách Hữu T đối với bị đơn ông Võ Minh H, tương ứng với số tiền phạt cọc không được chấp nhận là 2.900.000.000 đồng. Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về phần tiền phạt cọc nên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo một phần nội dung bản án. Viện kiểm sát kháng nghị đối với phần tiền bồi thường phạt cọc của bản án sơ thẩm

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về phần tiền phạt cọc, xét thấy:

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều trình bày thống nhất và thừa nhận ông Quách Hữu T với ông Võ Minh H có thỏa thuận, ký kết Hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 27/01/2022, hai Hợp đồng này đều được Công chứng tại Văn phòng C1, để đảm bảo cho việc thỏa thuận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H cho ông T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 393,7m^2, tại thửa 144, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 778268, số vào sổ CS02923 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 18/11/2020 cho ông Võ Minh H đứng tên. Đồng thời, sau khi hai bên thỏa thuận, ký kết hai hợp đồng nêu trên thì ông Quách Hữu T đã đặt cọc cho ông Võ Minh H số tiền 2.600.000.000 đồng (lần 1 đặt cọc 500.000.000 đồng, lần 2 đặt cọc 2.100.000.000 đồng), thỏa thuận đến hết thời hạn ngày 09/3/2022 ông Võ Minh H phải thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Quách Hữu T. Tại biên bản làm việc ngày 20 tháng 5 năm 2022 giữa ông T với ông H, có nội

dung ông Võ Minh H viết, ký tên, đóng dấu Công ty X: "*... Nếu sau 45 ngày bên bán không hoàn thành giấy sổ đỏ cho bên mua thì bên bán bồi thường cho bên mua 5.500.000.000 đồng (Năm tỉ rưỡi*)…" Ông H thừa nhận nội dung này do ông tự nguyện viết và ký tên và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Minh H cũng xác định: *Ông H đã tự nguyện viết tờ cam kết thay đổi số tiền phạt cọc phải bồi thường 5,5 tỷ đồng* và tự nguyện giao tờ cam kết này cho ông T, ông T cũng thống nhất với thỏa thuận này nên lưu giữ tờ cam kết này, đến hết thời gian cam kết ông H không thực hiện nên ông T mới khởi kiện. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì những tình tiết, sự kiện nêu trên được hai bên thừa nhận nên là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm , người bảo vệ quyền lợi hợp pháp đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đối với Hợp đồng đặt cọc này lần 1 có công chứng, lần 2 sửa đổi bổ sung cũng có công chứng thì lần thỏa thuận sửa đổi bồi thường tiền phạt cọc 5.500.000.000đ cũng phải được công chứng thì mới đúng quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Công chứng năm 2014. Xét thấy, Điều 51 Luật Công chứng quy định như sau:

Điều 51. Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch

1. Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó.

2. Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó và do công chứng viên tiến hành. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.

3. Thủ tục công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện như thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy định tại Chương này.

[7] Như vậy, theo quy định tại Khoản 1 Điều 51 của Luật Công chứng thì trước khi sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng thì trong hợp đồng ban đầu các bên phải có điều khoản thỏa thuận: *Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó.* Trong trường hợp này các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng

đặt cọc trước đó không có điều khoản nào quy định vấn đề này. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"*Điều 328. Đặt cọc*

1.Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng."

Như vậy, theo nội dung quy định tại Điều luật trên không quy định Hợp đồng đặt cọc buộc phải công chứng.

[8] Từ cơ sở mục [6], [7] nêu trên đề nghị của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn yêu cầu áp dụng Điều 51 của Luật công chứng đối với hợp đồng đặt cọc này là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Đối với kháng cáo của phía nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận số tiền bồi thường tiền phạt cọc là 5.500.000.000đ. Xét thấy, tại Biên bản làm việc ngày 20/5/2022 ông H tự nguyện viết và giao cho ông T giữ cam kết, ông T cũng đồng ý với nội dung ông H tự cam kết nên nội dung *"...Nếu sau 45 ngày bên bán không hoàn thành giấy sổ đỏ cho bên mua thì bên bán bồi thường cho bên mua 5.500.000.000 đồng (Năm tỉ rưỡi)..."* Tại Biên bản làm việc ngày 20/5/2022 giữa ông H và ông T được xem như là thỏa thuận khác của các bên về số tiền phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nêu trên.

[10] Theo nội dung cam kết ông H viết tay (bút lục 54) thì thời hạn ông H thỏa thuận giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục để xác lập Hợp đồng chuyển nhượng đất là 45 ngày kể từ ngày 20/5/2022 (nghĩa là đến ngày 05/7/2022 phải thực hiện xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), tuy nhiên quá thời hạn nêu trên ông H không thực hiện thỏa thuận mà ông đã cam kết với ông T nên ông T khởi kiện, điều này chứng minh thỏa thuận này đều có sự thống nhất ý chí giữa các bên và đều dùng làm căn cứ để các bên cùng nhau thực hiện để đi đến mục tiêu nhất định. Tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn cũng có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên được xem là bên nhận từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Căn cứ vào giá thỏa thuận các bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 5.600.000.000đ, do vậy việc ông H tự nguyện cam kết bồi thường số tiền 5.500.000.000đ là tương đương với tài sản đặt cọc, do vậy thỏa thuận bồi thường này có căn cứ và phù hợp với quy định tại

khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: "*2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*" .

[11] Lời đề nghị của vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần tiền phạt cọc là có căn cứ chấp nhận. Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên án phí dân sự sơ thẩm cũng được sửa lại theo quy định của pháp luật.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

[12.1] Nguyên đơn ông Quách Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.050.000đ theo Biên lai thu tiền số 0000773 ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[12.2] Bị đơn ông Võ Minh H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể, ông Võ Minh H phải chịu là 112.000.000đ + 0,1% (8.100.000.000đ – 4.000.000.000đ) = 116.100.000đ

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[14] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận Kháng nghị số 02/QĐ- VKS-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ các Điều 328, 423, 425 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Hữu T đối với bị đơn ông Võ Minh H, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng 9106, ngày 14/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng 881, ngày 27/01/2022 được thỏa thuận, ký kết giữa ông Quách Hữu T với ông Võ Minh H.

3. Buộc bị đơn ông Võ Minh H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Quách Hữu T số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng *(hai tỷ sáu trăm triệu đồng)* và tiền phạt cọc là 5.500.000.000 đồng *(năm tỷ năm trăm triệu đồng)*, tổng cộng là 8.100.000.000 đồng *(Tám tỷ một trăm triệu đồng)*.

4. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, ông Quách Hữu T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Võ Minh H không thanh toán số tiền nêu trên cho ông T thì ông H còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Nguyên đơn ông Quách Hữu T không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.050.000 đồng *(năm mươi tám triệu không trăm năm mươi ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0000773 ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[5.2] Bị đơn ông Võ Minh H có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 116.100.000 đồng *(Một trăm mười sáu triệu một trăm ngàn đồng)*.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông Quách Hữu T là ông Nguyễn Vĩnh P không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*

theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001211 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

8. 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, người phải Thi hành án 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 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:
-TAND tp Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tp Sóc Trăng;
- Chi cục THADS tp Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Tăng Thị Thúy Nga