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

Bản án số: 353/2023/DS-PT
Ngày: 26 - 10 - 2023
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*Ông Đặng Văn Những

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 669/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: bà Huỳnh Thị Bích L, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: khu phố K, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người dại điện theo ủy quyền của bà L: ông Đoàn Xuân C, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: số B Ni sư H, phường A, quận T,Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền ngày 13/7/2022 (có mặt).

- *Bị đơn*: ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thanh T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại

phiên toà sơ thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích L do người đại diện theo ủy quyền ông Đoàn Xuân C trình bày:

Vào ngày 07/12/2016 giữa bà Huỳnh Thị Bích L và ông Nguyễn Thanh T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông T chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích là 1000m^2 thuộc một phần thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 04, loại đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thanh T đứng tên chủ sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện C cấp vào ngày 02/3/2010. Giá chuyển nhượng là 180.000.000đồng, cùng ngày bà L có đặt cọc cho ông T số tiền 40.000.000đồng, đến ngày 12/02/2017 bà L đặt cọc tiếp cho ông T số tiền 60.000.000đồng, tổng cộng hai lần đặt cọc là 100.000.000đồng, số tiền còn lại 80.000.000đồng hai bên thống nhất sau khi ra công chứng làm thủ tục chuyển quyền xong bà L sẽ thanh toán hết cho ông T. Nội dung trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện thời gian thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên hai bên thống nhất '*nếu ông T không bán thì sẽ bồi thường gấp 4 lần số tiền cọc, nếu bà L không mua thì sẽ mất cọc"*

Sau khi giao tiền cọc, bà L nhiều lần đề nghị ông T ra công chứng tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng ông T không thực hiện mà hứa hẹn nhiều lần và nói rằng giấy tờ thửa đất trên do chị ông T là bà Nguyễn Thị P đang cất giữ, khi nào bà P giao trả lại giấy tờ đất thì ông T sẽ ra công chứng ký tên làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L. Kế đó, năm 2020-2021 do tình hình dịch bệnh bà L tạm hoãn lại không yêu cầu. Vào ngày 01/6/2022 bà L có gởi thông báo yêu cầu ông Nguyễn Thanh T thực hiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cuối cùng ông T không thực hiện và nói rằng không có đất để giao cho bà L vì thửa đất trên hiện bà P là chị ruột của ông T đứng tên chủ sử dụng chứ ông T không còn đứng tên nữa. Do ông T là người có lỗi không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà L chứ bản thân bà Liên từ trước đến nay vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhận chuyển nhượng phần đất trên.

Trước đây, theo đơn khởi kiện bà L có yêu cầu ông T cùng bà Nguyễn Diệu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông T không thực hiện việc chuyển nhượng, yêu cầu ông T cùng bà H phải hoàn trả cho bà L tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 500.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông T cho rằng thửa đất trên của chị ông T là bà P đứng tên chủ sử dụng nên không có đất giao cho bà L. Do đó, ông đại diện cho bà L rút lại yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L theo hợp đồng đặt cọc nên ông T phải hoàn trả 100.000.000đồng tiền cọc cho bà L và phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 500.000.000đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2016. Ông không yêu cầu bà H cùng liên đới với ông T hoàn trả số tiền trên.

Thời điểm bà L và ông T thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T có cung cấp cho bà L xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên thửa đất 1105, bà Liên hoàn t không biết thửa đất trên do bà Nguyễn Thị P chị ông T đứng tên, ông T cho rằng bà L biết việc bà P đứng tên quyền sử dụng đất là không đúng.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa như sau:

Ông T thừa nhận vào ngày 07 tháng 12 năm 2016 giữa ông và bà Huỳnh Thị Bích L thống nhất việc ông chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Bích L 1000m^2 đất thuộc một phần thửa 1105, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 180.000.000đồng, ông có nhận cọc 02 lần từ bà L số tiền 100.000.000đồng, nguyên nhân không làm thủ tục sang tên cho bà L được do ông không có đất để giao cho bà L. Thửa đất 1105 do ông đứng tên chủ sử dụng vào ngày 02/3/2010, nguồn gốc là của cha ông Nguyễn Trung H1 tặng cho ông. Tuy nhiên do lúc này ông có lỗi tham gia cá độ bóng đá mắc nợ nần nên cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cha ông bỏ tiền ra chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và cha ông buộc ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim C1 thực hiện làm thủ tục sang tên lại cho chị ông Nguyễn Thị P tạm đứng tên quyền sử dụng đất khi nào ông cần chị ông sang tên trả lại cho ông. Sau khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 1105 cho bà P đứng tên xong, thì sau đó giữa ông và vợ ông bà C1 được Tòa án huyện C cho ly hôn. Sau khi ly hôn, ông có vợ sau tên Nguyễn Diệu H chung sống có 01 người con nhưng không thực hiện đăng ký kết hôn. Giữa ông và bà H cũng chia tay từ năm 2021, không còn sống chung, hiện tại bà H đi đâu ông không rõ, do đó bà H không có liên quan gì trong vụ án này. Năm 2019 sau khi cha ông mất ông đã nhiều lần đề nghị bà P trả lại quyền sử dụng thửa đất 1105 cho ông nhưng bà P không chịu trả lại. Vì vậy mà ông không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L được mặc dù bà L có nhiều lần yêu cầu, hiện tại một phần thửa đất 1105 ông bán cho bà L do bà P đứng tên quyền sử dụng đất từ năm 2013.

Thời điểm ông nhận cọc của bà L, thì bà L cũng biết thửa đất này do bà P đứng tên vì giữa ông và bà L là chỗ quen thân, do bà Liên thông c hoàn cảnh của ông nên chấp nhận giao dịch hợp đồng sang nhượng đất và giao tiền cọc cho ông. Nay qua yêu cầu của bà L, ông đồng ý hoàn trả lại tiền cọc cho bà L 100.000.000đồng và phạt cọc 150.000.000đồng, tổng cộng 250.000.000đồng do ông là người có lỗi, tuy nhiên hiện tại hoàn cảnh ông quá khó khăn, xin trả dần chứ ông không có khả năng hoàn trả một lần cho bà L được. Việc bà L yêu cầu ông phải bồi thường tiền cọc 400.000.000đồng ông không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bích L về việc buộc ông Nguyễn Thanh T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1105, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Huỳnh Thị Bích L về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền QSDĐ (Giấy đặt cọc)" và yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc đối với ông Nguyễn Thanh T.

Hủy bỏ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền QSDĐ (Giấy đặt cọc)" giữa bà Huỳnh Thị Bích L với ông Nguyễn Thanh T lập vào ngày 07/12/2016.

Buộc ông Nguyễn Thanh T phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Bích L số tiền cọc 100.000.000đồng và phải chịu phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 500.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án .

3.Về án phí: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 24.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Bích L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001070 ngày 04/10/2022 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0001069 ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 26/7/2023 bị đơn ông Nguyễn Thanh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2016, ông T chỉ đồng ý trả cho bà L số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đồng, không đồng ý phạt cọc 400.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

Ông Nguyễn Thanh T trình bày: bên bà L nói ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L xem (bản phô tô) trước khi ký hợp đồng đặt cọc là không đúng, ông hoàn toàn không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L xem mà bà L tự liên hệ với các cơ quan xin bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Thực tế số tiền cọc ông nhận 2 lần và ký nhận cho bà L là tiền bà L giao cho bà H để bà H thuê mặt bằng mở quán nước giải khát cho bà L. Số tiền này ông nhận thay và giao lại cho bà H sử dụng, ông không sử dụng số tiền này. Tuy nhiên, hiện nay bà H đã bỏ đi đâu ông rõ nên ông không yêu cầu bà H phải liên đới với ông trả nợ cho bà L. Ông đề nghị tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, ông đồng ý trả cho bà L 100.000.000đồng tiền cọc đã nhận, nhưng xin được trả dần, không đồng ý phạt cọc 400.000.000đồng.

Ông Đoàn Xuân C là người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: bà L được ông T cho xem đất và bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng đặt cọc. Do bà L tin tưởng ông T nên không yêu cầu ông T cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu như bà L không được ông Tâm g giấy bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng cho xem và giữ thì bà L không dám ký hợp đồng đặt cọc với ông T. Sau khi bà L giao tiền cọc cho ông T bà L đã nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T nói giấy chứng nhận quyền của ông do bà P là chị ruột của ông giữ chưa trả lại cho ông, đến ngày 12/02/2017 ông T yêu cầu bà L đưa thêm tiền cọc 60.000.000đồng nữa thì ông T sẽ làm thủ tục công chứng cho bà L, do bà L có nhu cầu mua đất để xây nhà ở và tin tưởng ông T sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà L nên ngày 12/02/2017 bà L đã giao tiếp cho ông T 60.000.000đồng tiền cọc nữa. Sau đó nhiều

lần bà L yêu cầu nhưng ông T không thực hiện thủ tục công chứng cho bà L, nhưng ông T nói hiện nay thửa đất 1105 do bà phượng đứng tên quyền sử dung đất nên ông T không thể công chứng sang tên cho bà L được. Hiện nay được biết thửa đất 1105 do bà Nguyễn Thị P là chị ruột ông T đứng tên quyền sử dụng đất nên bà L rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông T phải trả cọc cho bà L 100.000.000đồng và phạt cọc 400.000.000đồng, không đồng ý cho ông T trả dần.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bị đơn ông T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của ông T chỉ đồng ý trả cọc 100.000.000đồng, không đồng ý phạt cọc 400.000.000đồng. Xét thấy, ông T và bà L đều xác định số tiền 100.000.000đồng là tiền đặt cọc nhận 2 lần. Ông T trình bày bà L biết việc ông T không còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1105 tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, lời trình bày này của ông T không được bên bà L thừa nhận, ông T không có chứng cứ nào để chứng minh. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông T biết rõ ông không còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1105 nhưng vẫn nhận tiền cọc của bà L. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận nếu không mua thì mất cọc, không bán thì phạt cọc gấp 4 lần. Ông T thừa nhận hiện nay không còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1105 nên không có đất để giao cho bà L, Như vậy, ông T hoàn toàn có lỗi, do đó án sơ thẩm buộc ông T phải trả cọc và phạt cọc với số tiền 500.000.000đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc trong khi đương sự không có yêu cầu là không đúng quy định của pháp luật, vì vậy đề nghị sửa lại cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2016, chỉ đồng ý trả tiền cọc 100.000.000đồng, không đồng ý phạt cọc 400.000.000đồng. Xét thấy:

[2.1] Ngày 07/12/2016 ông T và bà L đã xác lập giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1000m^2 thuộc một phần thửa 1105, tờ bản đồ số 4, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, với giá 180.000.000đồng. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận bà L đặt cọc cho ông T 40.000.000đồng, số tiền còn lại 140.000.000đồng sẽ giao đủ khi hoàn thành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất như sau: nếu không mua phần đất trên sẽ bị mất cọc, không bán bồi thường cho người mua gấp 4 lần số tiền cọc. Đến ngày 12/02/2017 ông T có nhận thêm của bà L số tiền 60.000.000đồng nữa và cam kết phần còn lại sẽ thanh toán sau khi ông Tâm giao đất cho bà L. Quá trình giải quyết vụ án ông T thừa

nhận số tiền nhận ngày 12/02/2017 là tiền cọc nhận thêm, tổng số tiền cọc ông T đã nhận 2 lần từ bà L là 100.000.000đồng. Như vậy, ngày 07/12/2016 và ngày 12/02/2017 bà L và ông T đã xác lập giao dịch về đặt cọc để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Ông T trình bày thửa đất 1105 ông được cha ông tặng cho và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/03/2010. Tuy nhiên, do lúc này ông có lỗi tham gia cá độ bóng đá mắc nợ, nên cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cha ông bỏ tiền ra chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và cha ông buộc ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim C1 thực hiện làm thủ tục sang tên lại cho chị ruột ông là bà Nguyễn Thị P tạm đứng tên quyền sử dụng đất khi nào ông cần chị ông sang tên trả lại cho ông. Thời điểm ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy đặt cọc) với bà L thì ông không còn đứng tên quyền sử dụng đất thửa 1105 mà do bà P đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 18/02/2013. Ông T cho rằng bà L biết việc ông không còn đứng tên quyền sử dụng đất nữa mà vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc với ông nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Xét lời trình bày của ông T không được ông C là người đại diện theo ủy quyền của bà L thừa nhận. Ông C trình bày tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà L không biết đất do bà P đứng tên, lúc đó ông T có đưa cho bà L xem và giữ bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1105 do ông T đứng tên, do tin tưởng ông T nên bà L không yêu cầu ông Tâm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L xem. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận 40.000.000đồng vào ngày 07/12/2016 thì bà L đã nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng T cứ hứa hẹn, đến ngày 12/02/2017 ông T yêu cầu bà L phải giao thêm số tiền cọc 60.000.000đồng và hứa sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do bà L có nhu cầu sử dụng đất và tin tưởng ông T nên bà L đã giao tiếp cho ông T số tiền cọc 60.000.000đồng vào ngày 12/02/2017, khi nhận số tiền cọc lần 2 này ông T cũng hứa hẹn sớm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, lúc nhận cọc lần 2 ông T hoàn toàn không nói cho bà L biết thửa đất 1105 do bà P đứng tên. Quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày thửa đất 1105 chỉ sang tên cho bà P tạm đứng tên quyền sử dụng đất, khi nào ông T cần thì bà P sang tên trả lại cho ông, nhưng hiện nay bà P không đồng ý sang tên trả lại quyền sử dụng đất cho ông T nên ông T không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Như vậy, ông T hoàn toàn có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được.

[2.3] Mặt khác, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"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".* Pháp luật không cấm người không phải là chủ sở hữu tài sản ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông T kháng cáo cho rằng thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông không phải là chủ sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là không có căn cứ. Do ông T vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2016 là "không bán bồi thường cho người mua gấp 4 lần số tiền cọc" nên án sơ thẩm buộc ông T phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000đồng là có căn cứ.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm ông T xin trả dần số tiền cọc nhưng không được bên bà L đồng ý, đồng thời pháp luật không quy định việc trả dần nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo xin trả dần của ông T.

[2.5] Từ những nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của ông T, tuy nhiên án sơ thẩm tuyên "Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy đặt cọc ngày 07/12/2016, giữa bà Huỳnh Thị Bích L với ông Nguyễn Thanh T và buộc ông T phải trả cho bà Huỳnh Thị Bích L số tiền cọc 100.000.000đồng và phải chịu phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 500.000.000đồng" là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và mâu thuẫn về mặt lý luận. Do đó, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 và 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T;

Sửa bản án sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện cần Giuộc, tỉnh Long An về cách tuyên án.

Căn cứ các điều 26, 37, 39, 147, 148, 307, 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 328, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bích L về việc buộc ông Nguyễn Thanh T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1105, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Huỳnh Thị Bích L đối với ông Nguyễn Thanh T về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

3. Buộc ông Nguyễn Thanh T phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Bích L 500.000.000đồng, bao gồm tiền cọc 100.000.000đồng và phạt cọc 400.000.000đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 24.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Bích L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000đồng theo biên lai thu số 0001070 ngày 04/10/2022 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0001069 ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số 0012314 ngày 26/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

8. Về quyền và nghĩa vụ thi hành 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, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 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.

Nơi nhận:
-TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Lê Minh Tuấn – Lê Thị Kim Nga

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Thị Phúc