

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 42/2022/DS-PT  
Ngày: 03/3/2022  
V/v tranh chấp “Hợp đồng  
đặt cọc”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Tuấn

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Khuru Để Dành

2. Ông Trần Minh Hải

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hoa Mỹ, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông Đỗ Phước Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 287/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 209/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 71/2020/QĐ-SCBSBA ngày 11/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2021/QĐPT-DS ngày 01/03/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 59/2021/QĐ-PT ngày 30/3/2021, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 721/2021/TB-PT ngày 13/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/QĐ-PT ngày 11/01/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 36/2022/QĐ-PT ngày 10/2/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hà Bửu Ch, sinh năm 1982; cư trú: đường Thoại Ngọc Hầu, thành phố X, tỉnh An Giang, (Có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Bà Phan Thị V và bà Nguyễn Thị Bạch X là Luật sư, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Lê Mỹ H, sinh năm 1982; cư trú: xã A, huyện M, tỉnh An Giang, (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Tôn Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: xã A, huyện M, tỉnh An Giang, (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người liên quan:* Bà Phan Thị V là Luật sư, văn phòng Luật sư Phan Thị V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang, (Có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hà Bửu Ch, bị đơn bà Lê Mỹ H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Hà Bửu Ch trình bày:*

Ngày 20/5/2020, ông Ch cho bà Lê Mỹ H mượn số tiền 600.000.000 đồng để bà H chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, với thỏa thuận khi chuộc giấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H sẽ chuyển nhượng đất này cho ông, giấy mượn tiền ngày 20/5/2020 nội dung thỏa thuận (là hợp đồng đặt cọc) nếu các bên không thực hiện đúng theo cam kết của hợp đồng thì: Cụ thể bà H vi phạm sẽ phải trả lại số tiền gốc 600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng, nếu ông Ch không thực hiện sẽ chịu mất tiền cọc 600.000.000 đồng. Sau đó, khi chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H không thực hiện như đã cam kết. Ông Ch đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà H không thực hiện. Nay, ông Ch khởi kiện yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền 600.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền là 600.000.000 đồng, tổng số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu), chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện là giấy mượn tiền ngày 20/5/2020 (bản photo có ký xác nhận đối chiếu bản gốc của Tòa sơ thẩm).

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Lê Mỹ H trình bày:*

Bà H thừa nhận có mượn của ông Ch số tiền 600.000.000 đồng để chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Kiên Long chi nhánh tại thành phố X. Ngày 20/5/2020 ông Ch viết giấy mượn tiền với nội dung cho bà mượn số tiền 600.000.000 đồng, nhưng nội dung thỏa thuận (là hợp đồng đặt cọc), hai bên thỏa thuận khi chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì bà H sẽ bán 02 diện đất theo 02 giấy chứng nhận trên cho ông Ch, nếu bà H không chuyển nhượng đất cho ông Ch thì sẽ chịu phạt cọc với số tiền tương ứng tiền đã mượn, còn nếu ông Ch không mua thì ông Ch sẽ bị mất tiền cọc. Đối với yêu cầu phạt cọc của ông Ch thì bà H cho rằng: Sau khi chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà với ông Ch không thỏa thuận được phương thức thanh toán tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên bà không vi phạm nghĩa vụ như thỏa thuận ban đầu, ông Ch là người thỏa thuận mua bán đất với bà nhưng lại giới thiệu người khác đứng ra ký hợp đồng trung gian thanh toán nên bà không đồng ý ký tên, nên hợp đồng chuyển nhượng không tiến hành được.

Ngày 09/9/2020, bà H yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Ch phải trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà; đồng thời yêu cầu thu hồi, hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án (Quyết định

số 02/2020/QĐ- ADBPKCTT ngày 10/8/2020) và Quyết định 1507 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Thị (vợ ông Ch) trình bày:*

Bà T xác định là vợ của ông Ch, bà với bà H quen biết do làm ăn chung. Ngày 20/5/2020, bà H có gặp vợ chồng bà mượn tiền chuộc 02 giấy chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Kiên Long (chi nhánh tại TP. X), bà H hứa sau khi chuộc xong sẽ chuyển nhượng diện tích 2253,4m<sup>2</sup> với giá 1.460.000.000 đồng cho vợ chồng bà, ông Ch là người trực tiếp viết giấy mượn tiền (nội dung cụ thể ghi trong giấy mượn tiền ngày 20/5/2020), bà là người giao số tiền 600.000.000 đồng cho bà H, cùng ngày, ông Ch cùng với bà H đến Ngân hàng Kiên Long – Phòng giao dịch tại thành phố X trả tiền, khi bà H chuộc xong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đưa bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch giữ. Ngày hôm sau, bà cùng gia đình lên phần đất bà H hứa chuyển nhượng để làm thủ tục thì phía gia đình bà H ngăn cản, bà liên lạc cho bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện việc mua bán đất như đã cam kết, nhưng bà H yêu cầu bà phải giao đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại 860.000.000 đồng thì bà H mới chịu ký tên chuyển nhượng, do bà biết bà H thiếu nợ nhiều người nên chỉ đồng ý giao tiền khi nào làm xong thủ tục sang tên thì mới đồng ý giao số tiền còn lại, các bên không thống nhất phương thức thanh toán, bà H bỏ về, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

*Người làm chứng Tôn Thị P, Lê Văn Th trình bày:*

Ông Ch viết giấy cho bà H mượn tiền thì ông bà có chứng kiến, vì ông bà định hùn tiền mua đất của H với vợ chồng em ruột là (T, Ch), ngày 07/7/2020 vợ chồng T, Ch yêu cầu bà H qua Ngân hàng Sacombank, trụ sở đặt tại phường Q để làm thủ tục trung gian thanh toán việc chuyển nhượng đất, đây là dịch vụ Ngân hàng sẽ giữ số tiền còn lại, sau khi hợp đồng được ký kết sang tên thì số tiền còn lại sẽ được giao cho bà H, bà H không đồng ý cách thanh toán này, vợ chồng Ch, T có bàn bạc để cho vợ chồng bà đứng tên trong hợp đồng trung gian trong giao dịch với bà H, do buổi sáng không làm kịp, hẹn đến buổi chiều nhưng bà H không đến ký hợp đồng.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 209/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 71/2020/QĐ-SCBSBA ngày 11/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Bửu Ch.

Buộc bà Lê Mỹ H có nghĩa vụ trả cho ông Hà Bửu Ch số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Hà Bửu Ch đối với bà Lê Mỹ H số tiền 600.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Mỹ H.

Buộc ông Hà Bửu Ch có nghĩa vụ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02067 ngày 15/8/2017 và số CS02068 ngày 17/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Mỹ H.

Không chấp nhận đối với phần yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu thu hồi hoặc hủy bỏ Quyết định số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, để đảm bảo cho việc Thi hành án.

Ông Hà Bửu Ch được nhận lại số tiền thực hiện biện pháp bảo đảm đã nộp là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) theo giấy nộp tiền số 93 ngày 10/8/2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (AGRIBANK) - Chi nhánh huyện M, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hà Bửu Ch phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 24.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Ch đã nộp theo biên lai thu số 0008751 ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ông Ch còn phải nộp thêm số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Mỹ H phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008799 ngày 09/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M. Bà Lê Mỹ H còn phải có nghĩa vụ nộp số tiền 27.700.000 đồng (hai mươi bảy triệu bảy trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự đều có mặt, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 05/10/2020 bị đơn bà H kháng cáo, nhưng đơn kháng cáo không rõ nội dung yêu cầu, tại Tòa phúc thẩm bà H xác định kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M (ngoài ra không kháng cáo các nội dung khác của án sơ thẩm), ngày 09/10/2020 nguyên đơn ông Ch kháng cáo yêu cầu bà H phải trả tiền phạt cọc cho ông 600.000.000 đồng (ngoài ra không kháng cáo nội dung khác của bản án sơ thẩm).

Tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm:

Các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ch, bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích 2253,4m<sup>2</sup> với giá 1.460.000.000 đồng giữa ông Ch bà H không thực hiện được do lỗi bà H nên bà H phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận, theo đó cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất của bà H để đảm bảo thi hành án, nên đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Ch yêu cầu bà H trả 600.000.000 đồng phạt cọc và bác yêu cầu kháng cáo của bà H.

Bà H phát biểu tranh luận, xác định tuy giấy mượn tiền ngày 20/5/2020 ghi mượn tiền, nhưng thực tế là thỏa thuận đặt cọc, bà thừa nhận có nhận 600.000.000 đồng của ông Ch, đây là tiền đặt cọc để thực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà xác định kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M và yêu cầu Tòa phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của ông Ch yêu cầu bà trả 600.000.000 đồng tiền phạt cọc (ngoài ra không kháng cáo các nội dung khác án sơ thẩm), bà H cho rằng bà với ông Ch không thỏa thuận được phương thức thanh toán tiền việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà không có nghĩa vụ trả 600.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Ch. Bà H xác định không có chứng cứ mới cung cấp bổ sung cho Tòa phúc thẩm.

Ông Ch phát biểu tranh luận, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu bà H trả 600.000.000 đồng tiền phạt cọc, ông Ch cho rằng bà H vi phạm thỏa thuận dẫn đến ông Ch bà H không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên yêu cầu Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông Ch, buộc bà H trả 600.000.000 đồng phạt cọc cho ông và không chấp nhận việc bà H yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M (ngoài ra không kháng cáo các nội dung khác án sơ thẩm), ông với bà T (vợ ông Ch) thống nhất với quan điểm tranh luận và ý kiến đề nghị của các Luật sư, theo đó ông Ch xác định không có chứng cứ mới cung cấp bổ sung cho Tòa phúc thẩm.

Người làm chứng bà Út, ông Hải (do bà H yêu cầu Tòa phúc thẩm triệu tập, theo đơn yêu cầu ngày 01/02/2022) khai: Bà Út bà là người biết và chứng kiến việc ông Ch bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao kết trong hạn 7 ngày phải thực hiện, không chuyển nhượng cho người khác, nhưng ông Ch không thực hiện đúng cam kết, còn giới thiệu qua trung gian Ngân hàng

nên bà H không đồng ý, nên bà H không có lỗi trong việc không thực được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho bà H; ông Hải chứng kiến bà H đến Ngân hàng làm thủ tục trả vốn vay để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thế nào ông không rõ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 86, 243 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai của các đương sự tại Tòa phúc thẩm cho thấy bà H và ông Ch đều có thiện chí thực hiện theo nội dung giấy mượn tiền chuộc bằng khoán đất ngày 20/5/2020 để xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do các bên không thống nhất với nhau về cách thức thanh toán số tiền còn lại 860.000.000 đồng, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Do đó, không căn cứ xác định bà H vi phạm hợp đồng nên không có cơ sở buộc bà H phải chịu phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng đối với ông Ch, chỉ buộc bà H trả số tiền 600.000.000 đồng cho ông Ch là đúng pháp luật, ông Ch kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Ch và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Ch yêu cầu buộc bà H trả lại cho ông Ch 600.000.000 đồng tiền phạt cọc, bà H kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M là không phù hợp pháp luật vì việc phong tỏa tài sản QSD đất của bà H do bà H đứng tên quyền sử dụng đất là để đảm bảo việc thi hành án cho ông Ch là đúng pháp luật, thực tế tài sản quyền sử dụng đất đang phong tỏa trong vụ án này, nay đã bị Chi cục Thi hành án huyện M kê biên để thi hành án trong vụ án khác, cần duy trì việc phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất của bà H để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H.

Về thủ tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tòa án nhân dân huyện M Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất của bà H do bà H đứng tên quyền sử dụng đất là đúng pháp luật, nhưng ghi nhầm số thửa đất là số 6, lẽ ra đúng là thửa đất số 106 (các nội khác trong quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đều đúng tài sản quyền sử dụng đất cần phong tỏa) là thiếu sót về lỗi kỹ thuật văn bản, Tòa sơ thẩm đã ban hành Thông báo đính chính số 26a/TB-ĐCADBPKCTT ngày 11/8/2021 đính chính đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 đính chính thửa đất số 6 thành thửa đất số 106 là phù hợp. Bởi các lẽ trên đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Mỹ H, ông Hà Bửu

Ch, giữ nguyên án sơ và buộc bà H và ông Ch không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

### **[1] Về tố tụng.**

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Ch, bị đơn bà H, trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về thủ tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tòa án án nhân dân huyện M Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPCKTT ngày 10/8/2020 phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất của bà H do bà H đứng tên quyền sử dụng đất là đúng pháp luật, nhưng ghi nhầm số thửa đất là số 6, lẽ ra đúng là thửa đất số 106 (các nội khác trong quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đều đúng tài sản quyền sử dụng đất cần phong tỏa), Tòa sơ thẩm đã ban hành Thông báo đính chính số 26a/TB-ĐCADBPCKTT ngày 11/8/2020 (BL45) đính chính đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPCKTT ngày 10/8/2020 đính chính thửa đất số 6 thành thửa đất số 106 cho đúng đối tượng đất là tài sản theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là đúng tố tụng.

[1.3] Đối với việc bà H yêu cầu thu hồi Quyết định số 1705/QĐ-CCTHADS ngày 11/08/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, đây là Quyết định cá biệt của cơ quan thi hành án ban hành để thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPCKTT ngày 10/8/2020 của Tòa án huyện M, nên Tòa sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của bà H là đúng pháp luật, tại Tòa phúc thẩm bà H xác định không kháng cáo nội dung này, nên Tòa phúc thẩm không đặt ra xem xét.

### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hà Bửu Ch, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[2.2] Theo đơn kháng cáo ngày 09/10/2020 ông Ch yêu cầu bà H trả cho ông 600.000.000 đồng tiền phạt cọc (không kháng cáo các nội dung khác của án sơ thẩm). Tại tòa phúc thẩm, ông Ch cho rằng bà H vi phạm thỏa thuận nên phải chịu trách nhiệm phạt cọc theo thỏa thuận.

Xét thấy, do cần chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02067 diện tích 998,3m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà H ngày 15/8/2017; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02068 diện tích 1255,1m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà H ngày 17/8/2017) đang thế chấp tại Ngân hàng Kiên Long chi nhánh An Giang, nên ông Ch bà H thỏa thuận, ông Ch cho bà H mượn 600.000.000 đồng để trả nợ vay Ngân hàng (tất toán hồ sơ vay để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sau đó bà H sẽ chuyển nhượng các

diện tích đất trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Ch, thực tế bà H đã nhận 600.000.000 đồng tiền đặt cọc do bà T vợ ông Ch giao, từ đây cho thấy ông Ch bà H thỏa thuận xác lập hợp đồng đặt cọc (nội dung này được bà H, ông Ch thừa nhận tại Tòa phúc thẩm, bà H thừa nhận đã nhận tiền cọc của ông Ch số tiền 600.000.000 đồng), nên đủ căn cứ xác định ông Hà Bửu Ch có giao cho bà Lê Mỹ H nhận số tiền 600.000.000 đồng, là tiền đặt cọc để bà H chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ bán đất lại cho ông Ch tổng diện tích 2253,4m<sup>2</sup> với giá 1.460.000.000 đồng, nếu bà H không bán đất thì sẽ chịu phạt cọc số tiền tương ứng là 600.000.000 đồng, tổng cộng phải trả cho ông Ch 1.200.000.000 đồng, nếu ông Ch không mua đất thì mất số tiền cọc 600.000.000 đồng, thời hạn cam kết trong 07 ngày để các bên thực hiện (BL 01). Nhưng do tranh chấp về phương thức thanh toán, bà H yêu cầu ông Ch giao đủ số tiền còn lại 860.000.000 đồng bà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Ch chỉ đồng ý giao tiền khi bà H hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất), nên việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên không thực hiện được, ông Ch kiện yêu cầu bà H trả cho ông 1.200.000.000 đồng (600.000.000 đồng tiền mượn, 600.000.000đ phạt cọc), thỏa thuận chuyển nhượng đất 2253,4m<sup>2</sup> đất 2 lúa với giá 1.460. 000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 20/5/2020 (BL01) giữa ông Ch với bà H là thỏa thuận có điều kiện.

Xét nội dung giấy cho mượn tiền đề ngày 20/5/2020 (BL01) thì thấy: Tiêu đề ghi giấy mượn tiền ngày 20/5/2020 (BL01) là thỏa thuận có điều kiện, bởi nội dung thỏa thuận bà H nhận 600.000.000 đồng của ông Ch là nhận tiền đặt cọc để thực hiện điều kiện bà H phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà đứng tên cho ông Ch, nội dung xác lập hợp đồng đặt cọc này được bà H, ông Ch thừa nhận tại Tòa phúc thẩm, theo đó Ông Ch bà H chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2253,4m<sup>2</sup> với giá 1.460.000.000 đồng, không thỏa thuận rõ phương thức thanh toán giá trị tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng, không thỏa thuận phương thức giao tiền khi làm thủ tục sang tên chuyển quyền, không thỏa thuận cho ông Ch chuyển nhượng đất này cho người thứ 3, sở dĩ các bên không thống nhất được phương thức thanh toán tiền để xác lập thủ tục sang tên chuyển quyền quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2253,4m<sup>2</sup> là lỗi hỗn hợp của ông Ch bà H, vì ông Ch còn giới thiệu người thứ 3, là bà P và ông Th (bà P là chị vợ ông, là người làm chứng trong vụ án) tham gia hùn vốn với ông để nhận chuyển nhượng đất của bà H (lời khai của bà P, ông Th xác định rõ nội dung này có trong hồ sơ vụ án BL76) thông qua Ngân hàng Sacombank chi nhánh tại phường Mỹ Quý, thành phố X là trái với điều kiện thỏa thuận chuyển nhượng do ông Ch bà H đã giao kết, bởi đề xuất gợi ý việc chuyển nhượng đất này có bà P ông Th tham gia của ông Ch không được bà H đồng ý, từ đây cho thấy ông Ch không thực hiện đúng điều kiện thỏa thuận chủ thể giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, nên hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được trong thực tế là lỗi chung của ông Ch với bà H, không có lỗi cá nhân bà H, nên bà H không đồng ý trả 600.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông là phù hợp, thỏa thuận hợp đồng đặt cọc giữa ông Ch với bà H



còn vi phạm về hình thức do pháp luật quy định. Do đó, Tòa sơ thẩm xử buộc bà H trả cho ông 600.000.000 đồng và không chấp nhận việc ông Ch yêu cầu bà H trả 600.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông là có căn cứ đúng quy định tại NQ số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, ông Ch kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông và yêu cầu kháng cáo của ông Ch.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Mỹ H, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[3.1] Đơn kháng cáo ngày 05/10/2020 của bà H không rõ yêu cầu, nhưng tại phiên Tòa phúc thẩm bà H yêu cầu hủy yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M (ngoài ra không kháng cáo các nội dung khác của án sơ thẩm), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích 2.253,4m<sup>2</sup> với giá 1.460.000.000 đồng giữa ông Ch với bà H. Hội đồng xét xử Tòa phúc thẩm đã phân tích, nhận định rõ tại mục [2.2] ở phần trên trong bản án, nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được trong thực tế là do lỗi chung của bà H với ông Ch, nên phát sinh tranh chấp, ông Ch khởi kiện yêu cầu bà trả trả cho ông 1.200.000.000 đồng (600.000.000 đồng tiền mượn, 600.000.000 đồng phạt cọc). Tòa sơ thẩm xử buộc bà H trả cho ông 600.000.000 đồng và không chấp nhận việc ông Ch yêu cầu bà H trả 600.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Ch là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông Ch có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất tổng diện tích 2253,4m<sup>2</sup> đất do bà H đứng tên để bảo đảm thi hành án, phía ông Ch đã nộp tiền thực hiện biện pháp bảo đảm theo quy định, yêu cầu này của ông Ch là chính đáng và hợp pháp. Do đó, Tòa sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02067 diện tích 998,3m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà H ngày 15/8/2017; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02068 diện tích 1255,1m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà H ngày 17/8/2017) tổng diện tích 2253,4m<sup>2</sup> để bảo đảm cho việc thi hành án là có căn cứ, phù hợp pháp luật quy định tại khoản 1, Điều 111, khóa 11, Điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tại Tòa phúc thẩm ông Ch yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 để bảo vệ quyền lợi cho ông trong việc thi hành án, yêu cầu này của ông Ch là chính đáng đúng pháp luật, bà H kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 và phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất cho bà, yêu cầu này của bà H không được ông Ch chấp nhận, bà H không cung cấp được chứng cứ mới có giá trị chứng minh, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

[4] Về nội dung bản án tuyên: Phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ch có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất tổng diện tích 2.253,4m<sup>2</sup> (02 quyền sử dụng đất) của bà H để đảm bảo thi hành án, Tòa án nhân dân huyện M ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPCKTT ngày 10/8/2020 phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất tổng diện tích 2.253,4m<sup>2</sup> của bà H, đất do bà H đứng tên quyền sử dụng đất là đúng pháp luật, nhưng phần nội dung Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ghi nhầm lẫn số thửa, ghi thửa đất là số 6, lẽ ra đúng là thửa đất số 106 (các nội khác trong quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đều đúng tài sản quyền sử dụng đất cần phong tỏa), Tòa sơ thẩm ban hành Thông báo đính chính số 26a/TB-ĐCADBPCKTT ngày 11/8/2020 (BL45) đính chính đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPCKTT ngày 10/8/2020, nội dung đính chính thửa đất số 6 thành thửa đất số 106 cho đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đứng tên là đúng quy định, nhưng phần quyết định của án sơ thẩm tuyên án duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhưng không tuyên đính kèm Thông báo đính chính số 26a/TB-ĐCADBP-KCTT ngày 11/8/2020 đính chính đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPCKTT ngày 10/8/2020 và tuyên cụ thể tài sản phong tỏa là diện tích đất của bà H để đảm bảo việc thi hành án là thiếu sót, theo đó sơ án thẩm tuyên ông Ch được nhận lại tiền thực hiện biện pháp bảo đảm đã nộp là 200.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 10/08/2020 (BL33) nhưng không tuyên Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 158/2020/QĐ-BPBD ngày 10/08/2020 là chưa đúng tổ tụng, cần rút kinh nghiệm. Do đó, Tòa phúc thẩm cần sửa một phần án sơ thẩm, tuyên sửa phần nội dung duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về nội dung phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất của bà H, tuyên hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 158/2020/QĐ-BPBD ngày 10/08/2020 (BL24) của Tòa án nhân dân huyện M cho đúng quy định pháp luật, nhằm khả thi trong việc thi hành án.

[5] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Ông Hà Bửu Ch, bà Lê Mỹ H kháng cáo nhưng không được chấp nhận, lẽ ra các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng cấp phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm, nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Phúc xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Bửu Ch, bị đơn bà Lê Mỹ H.

[1] Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 71/2020/QĐ-SCBSBA ngày 11/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Bửu Ch.

[2.1] Buộc bà Lê Mỹ H có nghĩa vụ trả cho ông Hà Bửu Ch số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Hà Bửu Ch đối với bà Lê Mỹ H số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Mỹ H.

[3.1] Buộc ông Hà Bửu Ch có nghĩa vụ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02067 ngày 15/8/2017 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02068 ngày 17/8/2017) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Mỹ H.

[3.2] Không chấp nhận đối với phần yêu cầu phản tố của bà Lê Mỹ H yêu cầu thu hồi hoặc hủy bỏ Quyết định số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 và Thông báo số 26a/TB-ĐCAPBPKCTT ngày 11/8/2020 đình chính đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang.

[3.3] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 10/8/2020 và Thông báo đình chính số 26a/TB-ĐCADBPKCTT ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ (*là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 23, diện tích 998,3m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, vị trí thửa đất tọa lạc tại xã Hòa An, huyện M, tỉnh An Giang, tên người sử dụng đất: Bà Lê Mỹ H, sinh năm 1982, địa chỉ: xã A, huyện M, giấy chứng nhận QSD đất số CS002067 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 15/08/2017; quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 23, diện tích*

1255,1m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, vị trí thửa đất tọa lạc tại xã A, huyện M, tỉnh An Giang, tên người sử dụng đất: Bà Lê Mỹ H, sinh năm 1982, địa chỉ xã A, huyện M, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS002068 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 17/08/2017) để đảm bảo cho việc Thi hành án.

[3.4] Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 158/2020/QĐ-BPBD ngày 10/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang.

Ông Hà Bửu Ch được nhận lại số tiền thực hiện biện pháp bảo đảm đã nộp là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo giấy nộp tiền số 93 ngày 10/8/2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (AGRIBANK) - Chi nhánh huyện M, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hà Bửu Ch phải chịu 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 24.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Ch đã nộp theo biên lai thu số 0008751 ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ông Ch còn phải nộp thêm số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Mỹ H phải chịu 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008799 ngày 09/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M. Bà Lê Mỹ H còn phải có nghĩa vụ nộp số tiền 27.700.000 đồng (Hai mươi bảy triệu bảy trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[5] Những phần còn lại của bản án Dân sự sơ thẩm số 209/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 71/2020/QĐ-SCBSBA ngày 11/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hà Bửu Ch không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0013707 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bà Lê Mỹ H không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008995 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: Tòa, Văn phòng, hồ sơ.

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

**Nguyễn Ngọc Tuấn**