

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 298/2022/DS-PT

Ngày: 01-12-2022

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: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 263/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 317/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1983 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2022) (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: ấp M1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Anh Âu Thiên V, sinh năm 1976 (theo Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2022) (có mặt);

Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông Nguyễn Hữu T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T, ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh H trình bày:*

Chị Nguyễn Thị Ngọc T2 được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 410, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: ấp M1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích 2.137,8m², do chị T2 đứng tên.

Ông Nguyễn Hữu T1 được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 414, diện tích 336,9m², tờ bản đồ số 33, địa chỉ: ấp M1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông T1 đứng tên.

Chị T2 đã xác lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích nằm trong thửa đất số 410 (ngang 31,5m; dài 15m) là 472,5m².

Ông T1 xác lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích nằm trong thửa đất 414 (ngang 1,5m; dài 42m) là 63m².

Hợp đồng ký kết ngày 09/01/2022, chị T2, ông T1 đã nhận tiền cọc là 375.000.000 đồng của chị T. Sau đó, chị T nhiều lần yêu cầu chị T2, ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng họ kéo dài.

Nay chị T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2022 giữa chị T với chị T2, ông T1; buộc chị T2, ông T1 liên đới trả số tiền cọc là 375.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 375.000.000 đồng, tổng cộng là 750.000.000 đồng cho chị T một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Vào ngày 15/6/2022, chị T thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu chị T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích ngang 31,5m, dài 15m nằm trong thửa đất số 410, diện tích 2.137,8m² tại ấp M1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do chị T2 đứng tên; yêu cầu ông T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích ngang 1,5m, dài 42m nằm trong thửa đất số 414, diện tích 336,9m² tại ấp M1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông T1 đứng tên; chị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Vào ngày 20/6/2022, chị T thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2022 giữa chị T với chị T2, ông T1; buộc chị T2, ông T1 liên đới trả số tiền cọc là 375.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 375.000.000 đồng, tổng cộng là 750.000.000 đồng cho chị T một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2022 giữa chị T với chị T2, ông T1; buộc chị T2, ông T1 liên đới trả số tiền cọc là 375.000.000 đồng; không yêu cầu chị T2, ông T1 phải trả tiền phạt cọc số tiền 375.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Hữu T1, ủy quyền cho anh Âu Thiên V và bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T2 thống nhất trình bày:*

Chị T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1 đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2022 giữa chị T với chị T2, ông T1; thống nhất trả số tiền cọc 375.000.000 đồng cho chị T nhưng đợi đến khi bán được đất xong có tiền sẽ trả.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 288, 328, 357, 422, 423 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; 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;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Hữu T1, chị Nguyễn Thị Ngọc T2 là hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2022 về việc chuyển nhượng phần diện tích 472,5m² nằm trong thửa đất 410, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.137,8m² do chị T2 đứng tên và phần diện tích 63m² nằm trong thửa đất 414, tờ bản đồ số 33, diện tích 336,9m² do ông T1 đứng tên, tại ấp M1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Nguyễn Hữu T1, chị Nguyễn Thị Ngọc T2 phải liên đới trả số tiền đặt cọc là 375.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Thanh T.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của chị T là yêu cầu ông T1, chị T2 phải liên đới trả số tiền phạt cọc là 375.000.000 đồng.

Về án phí: Ông T1, chị T2 phải liên đới chịu 18.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho chị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0009926 ngày 13/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 12/8/2022, các bị đơn ông Nguyễn Hữu T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc T2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho ông T1, chị T2 được miễn toàn bộ án phí, lệ phí 18.750.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

* 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 toàn bộ vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, 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 đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu T1, chị Nguyễn Thị Ngọc T2 nộp đơn kháng cáo và thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc T2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ án phí, lệ phí mà ông T1 và chị T2 phải chịu là 18.750.000 đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông T1 và chị T2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 01/8/2022, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử; thời điểm này, ông Nguyễn Hữu T1 (sinh ngày 20/5/1953) đã 69 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi; chị Nguyễn Thị Ngọc T2 (sinh ngày 19/01/1982) chỉ mới 40 tuổi.

Giai đoạn sơ thẩm, ông T1 là người cao tuổi nhưng không có ý kiến hoặc đơn đề nghị miễn án phí; chị T2 lại không thuộc các trường hợp được miễn, giảm tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án theo Điều 12, Điều 13 và Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 liên đới cùng chị T2 chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

Giai đoạn phúc thẩm, ông Nguyễn Hữu T1 không cung cấp được Đơn xin miễn, giảm án phí chứng minh cho yêu cầu kháng cáo mình theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; riêng chị Nguyễn Thị Ngọc T2 cung cấp Quyết định về việc hưởng trợ cấp thất nghiệp của chị nhưng việc hưởng trợ cấp thất nghiệp không thuộc các trường hợp được miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 và chị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 và chị T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 288, 328, 357, 422, 423 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; 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.

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Hữu T1, chị Nguyễn Thị Ngọc T2 là hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2022 về việc chuyển nhượng phần diện tích 472,5m² nằm trong thửa đất 410, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.137,8m² do chị T2 đứng tên và phần diện tích 63m² nằm trong thửa đất 414, tờ bản đồ số 33, diện tích 336,9m² do ông T1 đứng tên, tại ấp M1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Nguyễn Hữu T1, chị Nguyễn Thị Ngọc T2 phải liên đới trả số tiền đặt cọc là 375.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Thanh T.

Kể từ ngày chị T có đơn yêu cầu thi hành án nếu chị T2, ông T1 chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của chị T là yêu cầu ông T1, chị T2 phải liên đới trả số tiền phạt cọc là 375.000.000 đồng.

2/- Về án phí:

Ông T1, chị T2 phải liên đới chịu 18.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho chị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0009926 ngày 13/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông T1 và chị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010079 ngày 15/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, xem như đã nộp xong.

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 quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Phong