

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 244/2021/DS-PT
Ngày: 25-11-2021
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 25 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Tr, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Phú K, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số 47 Nguyễn Trung Trực, khu phố Bình H, thị trấn Tân Tr, huyện Tân Tr, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Bà Lý Thị Đ, sinh năm 1961 (vắng mặt - có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 37A, ấp X, xã Lạc T, huyện Tân Tr, Long An.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Hoàng P, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số 305, ấp Bình H, xã Bình T, huyện Tân Tr, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn Bà Lý Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 03/9/2020 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Dương Phú K trình bày như sau:

Ngày 28/11/2019, ông đặt cọc cho Bà Lý Thị Đ 60.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Đ phần đất có diện tích 22m x 34m, thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 24, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp X, xã Lạc T, huyện Tân Tr, tỉnh Long An. Đến ngày 25/12/2019, ông đưa thêm 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và hai bên làm lại giấy đặt cọc với tổng số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng vẫn ghi ngày 28/11/2019.

Hai bên thỏa thuận từ ngày 28/11/2019 đến ngày 10/02/2020, bà Đ sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Nếu ông không mua đất sẽ bị mất 100.000.000 đồng tiền cọc, nếu bà Đ không bán đất sẽ phải trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tuy nhiên, đến ngày thỏa thuận, bà Đ không thực hiện việc chuyển nhượng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Bà Lý Thị Đ trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Riêng số tiền bà Đ cho ông Phú giới thiệu là quan hệ giữa bà Đ và ông Phú, ông không chịu trách nhiệm về số tiền này.

Bị đơn Bà Lý Thị Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

Bà thừa nhận có nhận tiền cọc của ông K tổng cộng là 100.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 24, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp X, xã Lạc T, huyện Tân Tr, tỉnh Long An cho ông K với diện tích 22m x 34m, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận 100.000.000 đồng tiền cọc, bà đã trả cho ông Hồ Hoàng P 18.000.000 đồng tiền hoa hồng (tiền cò). Hai bên thỏa thuận đến ngày 10/02/2020 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Nếu bà không đồng ý bán đất thì bà sẽ trả lại tiền cọc, nếu ông K không mua đất thì sẽ mất cọc.

Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nhưng không có tiền trả để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến nay vẫn chưa chuyển nhượng được cho ông K.

Nay bà chỉ đồng ý trả lại cho ông K 82.000.000 đồng đã nhận cọc, không đồng ý phạt cọc 100.000.000 đồng vì trong giấy đặt cọc không có thỏa thuận phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hoàng P trình bày:

Ông và 04 người khác nữa là những người đã tìm được thửa đất của bà Đ để giới thiệu cho ông K mua. Theo thỏa thuận thì bà Đ phải trả tiền công cho những người môi giới đất như ông.

Ông thừa nhận khi ông K giao tiền cho bà Đ thì bà Đ có trả cho ông 18.000.000 đồng tiền công. Số tiền 18.000.000 đồng này ông là người trực tiếp nhận sau đó chia cho 04 người còn lại. Tuy nhiên, ông không cung cấp được các

thông tin về họ tên, năm sinh, địa chỉ và số tiền cụ thể những người đã nhận tiền này. Do đây là tiền công của ông nên ông không đồng ý trả lại cho bà Đ.

Vụ kiện đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Tr, tỉnh Long An đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Buộc Bà Lý Thị Đ trả cho ông Dương Phú K 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lý Thị Đ phải chịu 10.000.000 đồng án phí.

Hoàn trả cho ông Dương Phú K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai số 4318, ngày 03/11/2020 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Tr, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/4/2021, bị đơn Bà Lý Thị Đ kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà chỉ đồng ý trả 82.000.000 đồng tiền cọc và yêu cầu được miễn án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Dương Phú K trình bày: Ông đặt cọc cho Bà Lý Thị Đ tổng số tiền 100.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Đ phần đất có diện tích 22m x 34m, thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 24, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp X, xã Lạc T, huyện Tân Tr, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận từ ngày 28/11/2019 đến ngày 10/02/2020, bà Đ sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Nếu ông không mua đất sẽ bị mất 100.000.000 đồng tiền cọc, nếu bà Đ không bán đất sẽ phải trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Đến ngày thỏa thuận, bà Đ không thực hiện việc chuyển nhượng là lỗi của bà Đ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hoàng P trình bày: Khi ông K giao tiền cho bà Đ thì bà Đ có trả cho ông 18.000.000 đồng tiền công giới thiệu cho bà Đ bán đất. Nay bà Đ không bán đất cho ông K là lỗi của bà Đ nên ông không đồng ý trả lại số tiền này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2019 thể hiện ông Dương Phú K đặt cọc cho Bà Lý Thị Đ tổng số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của bà Đ phần đất có diện tích 22m x 34m, thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 24, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp X, xã Lạc T, huyện Tân Tr, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận từ ngày 28/11/2019 đến ngày 10/02/2020 bà Đ sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông K. Nếu ông K không mua đất sẽ bị mất 100.000.000 đồng tiền cọc, nếu bà Đ không bán đất sẽ phải trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Bà Đ đã nhận đủ tiền cọc, sau khi nhận xong tiền cọc thì bà Đ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền nhưng không báo cho ông K biết là lỗi của bà Đ. Do đó, kháng cáo của bà Đ đối với phần này là không có căn cứ.

Về án phí: Bà Đ là người cao tuổi có đơn yêu cầu miễn án phí thuộc trường hợp quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Bà Lý Thị Đ được thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Bà Lý Thị Đ vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến lưu hồ sơ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ông Dương Phú K khởi kiện yêu cầu Bà Lý Thị Đ có nghĩa vụ trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K. Bà Đ kháng cáo chỉ đồng ý trả 82.000.000 đồng và xin miễn án phí. Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét những nội dung liên quan đến kháng cáo của đương sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Lý Thị Đ, thấy rằng:

[3.1] Đối với số tiền đặt cọc:

[3.1.1] Các đương sự thống nhất, ngày 28/11/2019, ông K đặt cọc cho Bà Lý Thị Đ 60.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Đ phần đất có

diện tích 22m x 34m, thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 24, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp X, xã Lạc T, huyện Tân Tr, tỉnh Long An. Đến ngày 25/12/2019, ông K đưa thêm 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và hai bên làm lại giấy đặt cọc với tổng số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng vẫn ghi ngày 28/11/2019. Sau khi ông K giao 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Đ thì bà Đ có trả 18.000.000 đồng cho ông Hồ Hoàng P là người môi giới đất. Như vậy, các đương sự thừa nhận tổng số tiền đặt cọc bà Đ nhận là 100.000.000 đồng. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định của Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất số tiền hoàn trả và nghĩa vụ chịu phạt cọc.

[3.1.2] Xét thấy, bà Đ thừa nhận có nhận của ông K 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, hai bên thỏa thuận từ ngày 28/11/2019 đến ngày 10/02/2020 bà Đ sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông K. Đến 10/02/2020, bà Đ không tiếp tục nên ông K yêu cầu bà Đ trả cho Khánh 100.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Về số tiền phạt cọc:

[4.1] Khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Đ và ông K là những người có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch đặt cọc. Các đương sự tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Việc đặt cọc được các bên lập thành văn bản, phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Đ đã nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng ông K giao. Do đó, giao dịch này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Theo hợp đồng đặt cọc, thời hạn cuối cùng để ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 10/02/2020, đồng thời các bên có thỏa thuận bên A (bên bán là bà Đ) không cung cấp được giấy tờ về đất, hoặc bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán nữa thì phải bồi thường hợp đồng cho bên mua là ông K. Sau khi nhận tiền cọc thì bà Đ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhưng không báo cho ông K biết là lỗi của bà Đ. Đến ngày 10/02/2020, bà Đ không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà Đ, không phải do trở ngại khách quan hay bất khả kháng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bà Đ kháng cáo yêu cầu trả số tiền 82.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án nên không chấp nhận kháng cáo này của bà Đ.

Riêng số tiền 18.000.000 đồng bà Đ tự nguyện trả tiền công cho ông Hồ Hoàng P là người môi giới, đó là sự tự nguyện của bà Đ. Nếu bà Đ có tranh chấp với ông Phú đối với số tiền này thì bà Đ có quyền khởi kiện ông Hồ Hoàng P bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý Thị Đ là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, bà

Đ không có đơn xin miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ phải chịu án phí theo mức án phí có giá ngạch là phù hợp Điều 14 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Nay bà Đ kháng cáo yêu cầu được miễn án phí là phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ về phần án phí. Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cứ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Lý Thị Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Tr về án phí.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Phú K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn Bà Lý Thị Đ.

Buộc Bà Lý Thị Đ trả cho ông Dương Phú K 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lý Thị Đ được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Dương Phú K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai số 0004318, ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Tr, tỉnh Long An.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

4. Về quyền yêu cầu thi hành 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

5. Về hiệu lực của bản án: Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Tr;
- Chi cục THADS huyện Tân Tr;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm Phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Nhữn – Nguyễn Thiện Tâm

Huỳnh Thị Hồng Vân

