

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 270/2022/DS-PT
Ngày: 16-9-2022
V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Uẩn

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Cảnh
2. Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 215/2022/TLPT-DS ngày 11/7/2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2022/QĐ-PT ngày 09/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đình Đ, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn 3, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị H, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số 33/5, ô 6, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2022.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 66/5 Tổ 23, Ấp 4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Lê Đình Đ.

(Bà H, ông T có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04/3/2021 ông Lê Đình Đ và ông Trần Văn T giao kết “Giấy nhận cọc sang nhượng đất” để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1053, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 1.920.000.000đồng. Ông Đ đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04/4/2021 sẽ giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày 05/4/2021 ông Đ giao tiếp cho ông T 1.100.000.000đồng, các bên có lập giấy tay, số tiền còn lại là 720.000.000 đồng.

Sau khi ông T nhận số tiền nêu trên, ông Đ đã nhiều lần gọi điện cho ông T để hẹn ngày ra công chứng nhưng ông T không nghe máy. Đến ngày 21/10/2021 ông Đ gửi Thông báo hẹn ngày giờ giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T vẫn không thực hiện. Đến khi ông Đ tìm gặp ông T thì ông T trả cho ông Đ 1.000.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy “Giấy nhận cọc sang nhượng đất” ngày 03/4/2021 và Biên nhận tiền cọc ngày 05/4/2021 giữa ông Đ và ông T; đồng thời yêu cầu ông T hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng do ông T vi phạm hợp đồng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1053 nêu trên cho người khác.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Lê Thị H có ý kiến trình bày bổ sung: Giấy nhận cọc lần 02 (Biên nhận ngày 05/4/2021) không thể hiện thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng do đó, ông Đ không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận và pháp luật có quy định trong trường hợp giao dịch không có thỏa thuận về thời hạn thì khi muốn chấm dứt giao dịch, các bên phải có nghĩa vụ thông báo cho bên kia biết trước một khoảng thời gian hợp lý nhưng ông T đã không thực hiện việc thông báo cho ông Đ mà tự ý chuyển nhượng cho người khác là vi phạm, nên ông T có lỗi và phải phạt cọc cho ông Đ như đã thỏa thuận.

** Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:*

Vào ngày 04/3/2021 ông T có thỏa thuận bán cho ông Đ phần đất thuộc thửa 1053, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 1.920.000.000 đồng và ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Đ đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng và hẹn thời gian đến ngày 04/4/2021 sẽ chùng đủ số tiền còn lại. Đến hẹn ngày 04/4/2021 ông Đ không giao tiếp tiền cho ông T nên ông T gọi điện nhắc nhở thì đến ngày 05/4/2021 ông Đ giao cho ông T số tiền 1.100.000.000 đồng, ông T có hẹn trong vòng 10 ngày nữa nếu ông Đ không chùng đủ tiền thì ông T sẽ bán phần đất này cho người khác. Sau đó ông Đ vẫn không giao cho ông T số tiền còn lại là 720.000.000đồng, ông T đã gọi điện nhắc nhở nhiều lần nhưng ông Đ vẫn không nghe máy. Do ông Lê Đình Đ sai hẹn nên ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất này cho người khác vào ngày 12/5/2021. Ông T cho rằng, lẽ ra ông T không trả lại số tiền cọc do ông Đ không thực hiện đúng thời gian giao kết trong hợp đồng nhưng do ông T nghĩ rằng số tiền cũng không nhỏ nên ông T đã

trả lại cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng, đối với 200.000.000 đồng còn lại ông T đã chi cho môi giới toàn bộ.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông T không đồng ý vì ông Đ là người không thực hiện đúng hợp đồng chứ không phải ông T.

Vụ án được tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 26/4/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Trần Văn T.

Tuyên bố hủy bỏ Giấy nhận cọc sang nhượng đất giữa ông Trần Văn T và ông Lê Đình Đ vào ngày 04/3/2021.

Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Đình Đ số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Đ về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Trần Văn T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng và 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước.

Ông Lê Đình Đ phải chịu 48.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 9447 ngày 06/01/2022 và 27.000.000 đồng theo biên lai thu số 9446 ngày 06/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông Lê Đình Đ phải nộp tiếp 20.700.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 04/5/2022, ông Lê Đình Đ làm đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Văn T trả lại 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết theo đúng quy định pháp luật tố tụng. Đơn kháng cáo của ông Lê Đình Đ trong hạn luật định, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thấy rằng, nguyên đơn ông Lê Đình Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2021. Việc ông Đ nhận lại số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông T giao cho thấy ý chí của ông Đ cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết. Do đó, ông Đ yêu cầu ông T phải chịu phạt cọc 1.200.000.000 đồng là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Đình Đ trong hạn luật định, đúng thủ tục nên được xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] Bản án sơ thẩm đã tuyên: Tuyên bố hủy bỏ Giấy nhận cọc sang nhượng đất giữa ông Trần Văn T và ông Lê Đình Đ vào ngày 04/3/2021. Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Đình Đ số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Đ về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Trần Văn T. Ông Trần Văn T không kháng cáo. Ông Lê Đình Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Văn T trả lại 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng.

[4] Về nội dung hợp đồng: Ngày 04/3/2021, ông Trần Văn T và ông Lê Đình Đ lập “Giấy nhận cọc sang nhượng đất”. Theo đó, ông Trần Văn T đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình Đ đối với thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 1.920.000.000 đồng. Ông Đ đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04/4/2021 sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.820.000.000 đồng. Chi phí làm thủ tục giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất do ông Trần Văn T chịu. Hai bên thỏa thuận phạt vi phạm như sau: Đến ngày 04/4/2021 mà bên mua không thanh toán đủ số tiền/vàng còn lại thì bên mua phải chịu mất số tiền/vàng đã đặt cọc. Ngược lại, nếu bên bán thay đổi ý kiến về

việc chuyển nhượng thì phải đền bù cho bên mua gấp đôi số tiền/vàng đã nhận cọc.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 05/4/2021 ông Đ giao tiếp cho ông T số tiền 1.100.000.000 đồng, các bên có lập giấy tay, số tiền còn lại là 720.000.000 đồng. Sau đó ông Đ không có giao tiếp cho ông T số tiền còn lại. Sau đó ông T đã có trả lại cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có lời trình bày cho rằng ông Đ đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông T trước khi gửi Thông báo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 21/10/2021.

[6] Phía ông Đ cho rằng sau khi ông T nhận số tiền 1.200.000.000 đồng, ông Đ đã nhiều lần gọi điện cho ông T để hẹn ngày ra công chứng nhưng ông T không nghe máy. Phía ông T thì cho rằng đến hẹn ngày 04/4/2021 ông Đ không giao tiếp tiền cho ông T nên ông T gọi điện nhắc nhở thì đến ngày 05/4/2021 ông Đ giao cho ông T số tiền 1.100.000.000 đồng, ông T có hẹn trong vòng 10 ngày nữa nếu ông Đ không chùng đủ tiền thì ông T sẽ bán phần đất này cho người khác. Sau đó ông Đ vẫn không giao cho ông T số tiền còn lại là 720.000.000 đồng, ông T đã gọi điện nhắc nhở nhiều lần nhưng ông Đ vẫn không nghe máy. Còn phía ông Đ cho rằng khi giao tiếp số tiền 1.100.000.000 đồng thì ông T cho thời gian 6 tháng để ông Đ giao tiếp số tiền còn lại.

[7] Cả hai bên ông Đ và ông T có lời trình bày khác nhau, nhưng không Đ phía bên kia thừa nhận. Ông T cũng như ông Đ đều không có đưa ra bằng chứng chứng minh.

[8] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng Giấy nhận cọc lần 02 (Biên nhận ngày 05/4/2021) không thể hiện thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng, do đó, ông Đ không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận và pháp luật có quy định trong trường hợp giao dịch không có thỏa thuận về thời hạn thì khi muốn chấm dứt giao dịch, các bên phải có nghĩa vụ thông báo cho bên kia biết trước một khoảng thời gian hợp lý nhưng ông T đã không thực hiện việc thông báo cho ông Đ mà tự ý chuyển nhượng cho người khác là vi phạm, nên ông T có lỗi và phải phạt cọc cho ông Đ như đã thỏa thuận.

[9] Xét thỏa thuận phạt vi phạm theo “Giấy nhận cọc sang nhượng đất” mà hai bên ký kết đã ghi: Đến ngày 04/4/2021 mà bên mua không thanh toán đủ số tiền/vàng còn lại thì bên mua phải chịu mất số tiền/vàng đã đặt cọc trên đây. Ngược lại, nếu bên bán thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng thì phải đền bù cho bên mua gấp đôi số tiền/vàng đã nhận cọc. Ngoài sự thỏa thuận này, hai bên không có giấy tờ thỏa thuận gì khác, cũng không chứng minh là có sự thỏa thuận khác. Do đó, căn cứ thỏa thuận đã ghi tại “Giấy nhận cọc sang nhượng đất” nêu trên để làm căn cứ giải quyết.

[10] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ: Theo “Giấy nhận cọc sang nhượng đất” nêu trên, thì thời gian ông Đ phải hoàn tất số tiền mua bán cho ông T là ngày 04/4/2021. Nhưng đến ngày 05/4/2021, ông Đ cũng chỉ trả tiếp cho ông T 1.100.000.000 đồng, còn thiếu 720.000.000 đồng. Giấy nhận tiền ngày

05/4/2021 là việc ghi nhận việc thực hiện thỏa thuận mà hai bên đã ký kết ngày 04/3/2021, không phải là một thỏa thuận mới. Như vậy, căn cứ theo thỏa thuận mà hai bên đã ký kết ngày 04/3/2021 thì phía ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã ký kết. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không Đ ký kết là có lỗi của phía ông Đ. Nên ông Đ yêu cầu phía ông T phải chịu phạt cọc là không có cơ sở, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đ yêu cầu ông T phải chịu phạt cọc với số tiền 1.200.000.000 đồng là phù hợp. Ông Đ kháng cáo nhưng không đưa được bằng chứng chứng minh ông T là người có lỗi, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ về phần phạt cọc 1.200.000.000 đồng, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

[12] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định chung của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Trần Văn T.

Tuyên bố hủy bỏ Giấy nhận cọc sang nhượng đất giữa ông Trần Văn T và ông Lê Đình Đ vào ngày 04/3/2021.

Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Đình Đ số tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm

trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Đ về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Trần Văn T.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước.

Ông Lê Đình Đ phải chịu 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0009447 ngày 06/01/2022 và 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) theo Biên lai thu số 0009446 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông Lê Đình Đ phải nộp tiếp 20.700.000 đồng (hai mươi triệu bảy trăm nghìn đồng).

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010192 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông Lê Đình Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7 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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỢP**

Lưu Văn Uẩn

