

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 285/2021/DS-PT

Ngày: 09/12/2021

V/v tranh chấp “*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 TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân.**

Các Thẩm phán: Ông **Mai Hoàng Khải**

Bà Nguyễn Thanh Triều.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Hà Ngọc Thư Trúc**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 12 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2021/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: Số x, ấp PT, xã TMC, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Thành Th**, sinh năm 1978; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp TB, xã TS, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp TB, xã TS, thành phố M, Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Nguyễn Thành Th**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông Nguyễn Thành Th có phần đất khoảng 500 m², hiện đang thế chấp tại Ngân hàng, anh Th nói nếu tôi đồng ý mua giá 600.000.000 đồng thì đặt cọc cho anh Th 100.000.000 đồng, để anh Th chuộc sổ ra sẽ ra công chứng. Sau khi thỏa

thuận thì anh Th đồng ý bớt 5.000.000 đồng, nên hai bên sẽ thống nhất giá 595.000.000 đồng, hẹn 30 ngày anh Th chuộc sổ trong Ngân hàng sẽ ra công chứng. Theo thỏa thuận, ngày 31/7/2019 ông đã đưa cho anh Th 100.000.000 tiền đặt cọc. Đúng 30 ngày sau ông yêu cầu anh Th đi công chứng hợp đồng mua bán đất thì anh Th không đồng ý bán nữa, nên anh Th hoàn toàn có lỗi. Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31/7/2019, buộc anh Th trả lại cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Hoàng An trình bày:

Ông Nguyễn Thành Th và ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 31/7/2019 và anh Th đã nhận trước của ông T số tiền 100.000.000 đồng. Việc anh Th không tiếp tục thực hiện hợp đồng được là do vợ anh Th là bà H không đồng ý chuyển nhượng. Nay với yêu cầu khởi kiện của ông T thì anh Th đồng ý trả cho ông T số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/7/2019 với mức lãi suất theo quy định của pháp luật 0.83%/tháng, chứ không đồng ý bồi thường phạt cọc 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh H (vợ anh Th) trình bày:

Thửa đất 963 là tài sản chung của vợ chồng, khi giao dịch ông T và anh Th không thông báo cho bà biết, nên bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và bà H xin vắng mặt ở cấp sơ thẩm.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2021/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 158, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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 ông Nguyễn Văn T.

Hủy hợp đồng ngày 31/7/2019 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Thành Th.

Buộc ông Nguyễn Thành Th phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và khoản tiền tương đương là 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thành Th phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 800.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04 tháng 3 năm 2020, bị đơn ông Nguyễn Thành Th kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M; Yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31/7/2019 được giao kết giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Thành Th. Buộc anh Th trả lại cho ông số tiền đặt

cọc 100.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

- Người kháng cáo ông Nguyễn Thành Th giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/7/2019 được giao kết giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Thành Th. Buộc anh Th trả lại cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “hợp đồng đặc cọc” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, với bị đơn ông Nguyễn Thành Th là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành Th đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành Th, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

- Theo **khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự về đặt cọc 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”. Xét tại khoản 1 Điều 2 Hợp đồng mua bán đất và nhà được giao kết giữa ông Nguyễn Thành Th và ông Nguyễn Văn T ngày 31/7/2019 thể hiện “Giá chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ nêu tại điều 1 của hợp đồng này là 595.000.000 đồng. **Đã đặt cọc 100.000.000 đồng**” (Bút lục số 120). Như vậy, HĐXX đã có đủ

căn cứ xác định phía bên bán (anh Th) đã đồng ý nhận cọc 100.000.000 đồng của bên mua (ông T).

- Xét sau khi xác lập hợp đồng, phía anh Th không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo khoản 2 **Điều 328 Bộ luật dân sự về đặt cọc quy định**: “Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy, do các bên không có thỏa thuận nào khác nên theo quy định pháp luật phía bên bán (anh Th) phải chịu phạt cọc theo quy định. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là có căn cứ.

- Về ý kiến anh Th cho rằng, ông vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng này nên không vi phạm. Hợp đồng không thể thực hiện được là do khi thỏa thuận không có ý kiến của vợ ông. Xét ý kiến này HĐXX nhận thấy: bản thân anh Th tự biết đây là tài sản chung vợ chồng nhưng vẫn quyết định hứa bán cho ông T thì tự ông phải có nghĩa vụ với ông T nếu không thuyết phục được vợ ông, hơn nữa ông sử dụng tiền nhận cọc vào việc trả nợ chung của vợ chồng do đó bác ý kiến này. Tại bút ký phiên tòa ngày 19/02/2021 anh Th từng thỏa thuận xin giảm số tiền phạt cọc nhưng không được phía ông T chấp nhận (Bút lục số 122). Do đó ông không thể nói không biết việc thất hứa sẽ phải chịu phạt cọc theo quy định pháp luật nên bác.

*Từ các căn cứ trên, xét kháng cáo của anh Th là không có cơ sở nên bác.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí anh Th phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 158, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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 ông Nguyễn Văn T.

Chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2019 được giao kết giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Thành Th.

Buộc ông Nguyễn Thành Th phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và khoản tiền tương đương là 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thành Th phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 800.000 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: anh Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004912 ngày 04/3/2021 của Chi cục thi hành án thành phố M. anh Th đã nộp xong án phí phúc thẩm. anh Th phải chịu 10.000.000 đồng án phí DSST. Hoàn lại ông T 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000701 ngày 05/12/2019 của Chi cục thi hành án thành phố M.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CC THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân