

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 72/2021/DS-PT

Ngày: 18/02/2021.

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu.

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương, Thư ký Tòa án.

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

Ngày 18 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 02/2021/TLPT-DS ngày 05/01/2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 292/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 654/2021/QĐXXPT-DS ngày 05/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Quốc H, sinh năm 1976; (có mặt)

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

2. Bị đơn: Lê Văn U, sinh năm 1950; (có mặt)

Huỳnh Thị N, sinh năm 1954;

Đại diện ủy quyền của Huỳnh Thị N: Lê Văn U, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

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

Lê Văn L, sinh năm 1979;

Lê Chấn N, sinh năm 2000;

Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của Lê Văn L, Lê Chấn N, Lê Thị Ngọc H:

Lê Văn U, sinh năm 1950;

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

Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1979;

Đại diện ủy quyền của Đặng Thị Ngọc H: Lê Văn L, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Lê Thị Ngọc H, sinh năm 2004;

Lê Minh P, sinh năm 2009;

Đại diện theo pháp luật của Lê Thị Ngọc H, Lê Minh P:

Lê Văn L, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Lê Văn U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn Phạm Quốc H trình bày: Ngày 27/01/2019, anh H và hộ ông Lê Văn U, bà Huỳnh Thị N có thỏa thuận việc mua bán phần đất có diện tích 392,8m², thửa đất số 7, tờ bản đồ số 14, tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BY525275, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 02805 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/7/2015 cho hộ ông Lê Văn U, bà Huỳnh Thị N, giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng. Ngày 27/01/2019, các bên tiến hành làm giấy biên nhận đặt cọc, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; Ngày 24/02/2020, tiếp tục đưa tiếp tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, ngày 28/02/2020 tiếp tục đưa tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng;

Theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 27/01/2019, các bên thỏa thuận ông Lê Văn U có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho anh H tài sản nêu trên. Anh H có trách nhiệm giao số tiền còn lại 290.000.000đ cho ông U, trường hợp ông Lê Văn U không làm thủ tục chuyển nhượng tài sản như đã thỏa thuận sẽ phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc nêu trên và chịu trách nhiệm bồi thường cho anh H số tiền tương đương 04 lần số tiền đặt cọc. Trước đây theo đơn khởi kiện, anh H yêu cầu ông U và người trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao phần đất nêu trên cho anh H toàn quyền quản lý và sử dụng tuy nhiên do ông U và các thành viên trong hộ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên nay anh H thay đổi yêu cầu, cụ thể anh H yêu cầu ông U và người trong hộ gia đình trả cho tôi tiền đặt cọc 140.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 04 lần như đã thỏa thuận là 560.000.000 đồng.

Bị đơn Lê Văn U trình bày: Ông U thống nhất lời trình bày của anh H về quá trình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với yêu cầu khởi kiện của anh H, ông U không đồng ý giao đất, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và chỉ đồng ý trả tiền đặt cọc 140.000.000 đồng và trả tiền lãi suất với số tiền 140.000.000 đồng trong 01 năm là 30.000.000 đồng. Chữ ký và ghi họ tên Lê Văn U trong giấy đặt cọc ngày 27/01/2019 là của ông U. Chữ ký ghi họ tên của bà N là do cháu ông ký thay vì bà N đã bị bệnh tai biến. Ông U thống nhất 140.000.000 đồng này đều là tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 106m² không phải 392,8m² như anh H trình bày. Lý do ông viết giấy biên nhận đặt cọc để chuyển nhượng phần đất này là do bà N bị bệnh tai biến, ông cần tiền để lo trang trải chi phí sinh hoạt chung trong gia đình và lo bệnh cho bà N, việc này ông cũng có nói với bà N, bà N có nói với ông là làm gì

thì làm. Đối với các con thì chỉ L biết và có ký tên vào giấy, thời gian gần đây từ khi anh H tranh chấp thì các con đã đề nghị chuộc lại đất nhưng anh H không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Lê Văn L trình bày: Anh thống nhất lời trình bày của ông U. Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Anh đồng ý trả 140.000.000 đồng tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền lãi. Chữ ký và ghi họ tên Lê Văn L trong giấy đặt cọc ngày 27/01/2019 là của anh. Anh biết ông U nhận tiền về là để lo sinh hoạt chung trong gia đình.

Lê Chấn N trình bày: Anh thống nhất lời trình bày của ông U. Đồng ý trả 140.000.000 đồng tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền lãi, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ông Lê Văn U đại diện cho Lê Thị Ngọc H, Huỳnh Thị N: thống nhất lời trình bày của ông U.

Anh Lê Văn L đại diện cho Lê Thị Ngọc H, Đặng Thị Ngọc H: thống nhất lời trình bày của anh L.

Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng các điều 117, 288, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự; Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 217, 218 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Quốc H.

Buộc các bị đơn Lê Văn U, Huỳnh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn L có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn Phạm Quốc H số tiền 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn Phạm Quốc H có đơn yêu cầu Thi hành án nếu các bị đơn Lê Văn U, Huỳnh Thị N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn L chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Các bị đơn Lê Văn U, Huỳnh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn L có nghĩa vụ liên đới chịu 14.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn Phạm Quốc H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002555 ngày 21/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/9/2020, bị đơn Lê Văn U có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Quốc H, xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm vì ông U là người cao tuổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn Lê Văn U thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm, ông Lê Văn U đồng ý trả số tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc là 50.000.000 đồng, xét miễn án phí dân sự sơ thẩm;

Nguyên đơn Phạm Quốc H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Văn U;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Văn U về phần án phí dân sự sơ thẩm, giữ nguyên các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp; Thời hạn kháng cáo; Thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Quốc H thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân Sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 30/9/2020 và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm của bị đơn Lê Văn U thì bị đơn Lê Văn U kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa, ông Lê Văn U thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo, việc thay đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn U không vượt quá yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Văn U về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm, ông Lê Văn U đồng ý trả số tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc là 50.000.000 đồng, xét miễn án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào lời trình bày và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì ngày 27/01/2019, anh Phạm Quốc H và hộ ông Lê Văn U, bà Huỳnh Thị N có thỏa thuận việc mua bán phần đất có diện tích 392,8m², thửa đất số 7, tờ bản đồ số 14, tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BY525275, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 02805 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/7/2015 cho hộ ông Lê Văn U, bà Huỳnh Thị N. Giá trị chuyển nhượng là 390.000.000 đồng. Ngày 27/01/2019, các bên tiến hành làm giấy biên nhận đặt cọc, số tiền đặt cọc vào ngày này là 100.000.000 đồng, ngày 24/02/2020 tiếp tục

đưa tiếp tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, ngày 28/02/2020 tiếp tục đưa tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng;

Căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 27/01/2019, các bên thỏa thuận ông Lê Văn U có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho anh H tài sản nêu trên. Anh H có trách nhiệm giao số tiền còn lại 290.000.000 đồng cho ông U, trường hợp ông Lê Văn U không làm thủ tục chuyển nhượng tài sản như đã thỏa thuận sẽ phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc nêu trên và chịu trách nhiệm bồi thường cho anh H số tiền gấp 04 lần số tiền đặt cọc.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Quốc H là có cơ sở, bởi vì: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2019, về hình thức, nội dung là hợp đồng đặt cọc, quy định quyền, nghĩa vụ của các bên nếu vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Hợp đồng không vi phạm về hình thức; Nội dung của hợp đồng, không trái quy định của pháp luật, các đương sự thỏa thuận trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, vi phạm điều cấm của pháp luật;

Phía bị đơn là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H nên phải có trách nhiệm trả tiền cọc và trả một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc;

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn U không đưa ra được căn cứ chứng minh phía anh Phạm Quốc H vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì thế, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn U;

Ông Lê Văn U, bà Huỳnh Thị N là người cao tuổi, tại cấp sơ thẩm ông U, bà N không có văn bản yêu cầu xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Ông Lê Văn U kháng cáo yêu cầu xem xét ông U là người cao tuổi đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy yêu cầu của ông U là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông U về phần án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 117, 288, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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; Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn U, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Quốc H.

Buộc ông Lê Văn U, bà Huỳnh Thị N, anh Lê Văn L có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Phạm Quốc H số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Phạm Quốc H có đơn yêu cầu Thi hành án nếu ông Lê Văn U, bà Huỳnh Thị N anh Lê Văn L chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Văn L phải chịu 14.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Phạm Quốc H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002555 ngày 21/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên trả lại cho ông U số tiền tạm ứng án phí mà ông U đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003200 ngày 30/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- THADS huyện Châu Thành;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;

Lưu: VT, hồ sơ vụ án

Trương Vĩnh Hữu