

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 300/2019/DS-PT

Ngày: 29/10/2019

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 Huỳnh Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em

Ông Trần Văn Đạt

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: Bà Từ Thị Kỳ, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 274/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 329/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Minh Q, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Nguyễn Bá L, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, Phường N, thị xã G, Tiền Giang.

3. Anh Lê Phan Bình N, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố M, Phường H, thị xã G, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn – anh Trần Minh Q trình bày:

Ngày 15 tháng 9 năm 2018, anh và anh T có thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất thửa số 88, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03187 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 4 năm 2018 cho anh Nguyễn Văn T với giá 2.100.000.000 đồng.

Hai bên làm Hợp đồng đặt cọc như sau: Anh đặt cọc cho anh T trước số tiền 100.000.000 đồng, anh T đưa lại cho anh 10.000.000 đồng để nhờ anh tặng cho anh Nguyễn Thanh T1 là người môi giới và hai bên chọn Văn phòng Công chứng P là nơi làm Hợp đồng chuyển nhượng.

Theo Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận bằng lời nói riêng giữa hai bên thì thời gian ra công chứng lúc 15 giờ 30 ngày 05 tháng 10 năm 2018. Nếu ai vi phạm thỏa thuận thì chịu hậu quả pháp lý của việc đặt cọc cụ thể: Nếu anh T không chuyển nhượng đất thì trả lại cọc và phạt gấp đôi, nếu anh không mua đất thì mất cọc.

Đúng 14 giờ ngày 05 tháng 10 năm 2018, anh đến Văn phòng Công chứng P đợi và đến 16 giờ anh điện nhiều lần cho anh T ra để ký Hợp đồng chuyển nhượng thì anh T trả lời qua điện thoại là không buôn bán gì với anh nữa. Mãi đến 17 giờ 10 phút cùng ngày thì anh T mới đến và yêu cầu anh giao tiền nhưng vì lúc đó Ngân hàng đóng cửa nên anh không rút được tiền nên hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại nơi công chứng.

Nay anh yêu cầu anh T có nghĩa vụ trả lại cho anh số tiền cọc là 100.000.000 đồng và rút yêu cầu khởi kiện tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – anh Nguyễn Văn T trình bày:

Anh thừa nhận ngày 15 tháng 9 năm 2018, anh và anh Q có ký Hợp đồng đặt cọc để bán thửa đất số 88, diện tích 1.026,6m² do anh đứng tên với số tiền là 2.100.000 đồng/m². Anh đã nhận đủ tiền cọc là 100.000.000 đồng và có tặng lại cho anh Q 10.000.000 đồng để cho người môi giới.

Anh thống nhất nội dung Hợp đồng đặt cọc mà anh Q cung cấp cho Tòa án, được Tòa án công bố và chính anh ký tên vào hợp đồng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh Q, anh không đồng ý trả lại cho anh Q số tiền cọc là 100.000.000 đồng vì anh Q vi phạm hợp đồng là không tiếp tục mua đất. Đất hiện nay đã sang nhượng cho người khác xong.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 26, 35, 92, 147, 217, 218, 227, 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 126, 328 và

Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án dân sự; xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh Q:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh Q yêu cầu anh Nguyễn Văn T bồi thường tiền phạt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

- Buộc anh Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Minh Q số tiền cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Thời hạn trả là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18/7/2019, bị đơn anh Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung án sơ thẩm xét xử buộc anh Nguyễn Văn T phải trả lại cho anh Trần Minh Q 100.000.000 đồng tiền cọc là có cơ sở, vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do hai bên cùng có lỗi nên vô hiệu. Anh T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn anh Trần Minh Q có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh Q.

[2] Về nội dung: Theo trình bày của anh Trần Minh Q và anh Nguyễn Văn T thì vào ngày 15/9/2018 có làm Hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Hợp đồng bên bán đất (bên A) là anh Nguyễn Văn T, bên mua đất (bên B) là anh Trần Minh Q. Anh T và anh Q có thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất thửa số 88 diện tích 1026,9m², tại ấp L, xã H, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03187

do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 4 năm 2018 cho anh Nguyễn Văn T.

Tại Điều 2: ghi giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán:

1/ Giá chuyển nhượng: 2.100.000 đồng/m².

2/ Phương thức thanh toán: Đợt 1: 100.000.000 đồng (Bằng chữ một trăm triệu đồng) khi làm hợp đồng đặt cọc.

Đợt 2:

Đợt 3:

Thời gian không quá ra Công chứng giao tiền, kể từ ngày ký hợp đồng. Nếu một trong hai bên không thực hiện đúng trách nhiệm và nghĩa vụ của mình thì xem như đã vi phạm hợp đồng ... (BL 22)

Theo trình bày của anh Q thỏa thuận bằng lời nói riêng giữa hai bên thì thời gian ra Công chứng lúc 15 giờ 30 ngày 05 tháng 10 năm 2018. Nếu ai vi phạm thỏa thuận thì chịu hậu quả pháp lý của việc đặt cọc, cụ thể: Nếu anh T không chuyển nhượng đất thì trả lại cọc và phạt gấp đôi, nếu anh không mua đất thì mất cọc.

Đúng 14 giờ ngày 05 tháng 10 năm 2018, anh đến Văn phòng Công chứng P đợi và đến 16 giờ anh điện nhiều lần cho anh T ra để ký Hợp đồng chuyển nhượng thì anh T trả lời qua điện thoại là không buôn bán gì với anh nữa. Mãi đến 17 giờ 10 phút cùng ngày thì anh T mới đến và yêu cầu anh giao tiền nhưng vì lúc đó Ngân hàng đóng cửa nên anh không rút được tiền nên hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại nơi Công chứng. Nay anh Q yêu cầu anh T phải trả lại cho anh Q 100.000.000 đồng tiền cọc.

Theo trình bày của anh T tại phiên tòa sơ thẩm thì hai bên đương sự không có thỏa thuận thời gian cụ thể ra Công chứng, mà khi nào có kết quả đo đạc xong biết diện tích cụ thể thì ra Công chứng.

Anh T không đồng ý trả lại cho anh Q số tiền cọc là 100.000.000 đồng, vì anh Q vi phạm hợp đồng là không tiếp tục mua đất. Đất hiện nay anh T đã sang nhượng cho người khác xong với giá cao hơn 100.000 đồng/m².

[3] Qua xem xét nội dung Hợp đồng ngày 15/9/2018, tuy văn bản ghi Hợp đồng đặt cọc như lời trình bày của anh Q, anh T, nhưng xét thấy các đương sự thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó ghi các điều khoản của hợp đồng, nêu giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng làm 03 đợt: Đợt 1 có số tiền 100.000.000 đồng khi làm Hợp đồng đặt cọc, các đợt thanh toán tiếp theo (Đợt 2, Đợt 3) không nêu cụ thể thời gian rõ ràng, nên gây nhầm lẫn, khó thực hiện. Các bên đương sự trình bày không thống nhất thời gian phương thức thanh toán nên phát sinh tranh chấp. Không có tài liệu, chứng cứ chứng minh tính hợp pháp lời trình bày của các bên đương sự. Như vậy xác định việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2018 giữa anh Q và anh T bị vô hiệu theo quy định tại

Điều 126 Bộ luật dân sự. Mặt khác anh T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác trong khi phát sinh tranh chấp với giá cao hơn là có lỗi.

[4] Xét án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh Q, buộc anh Nguyễn Văn T phải trả lại anh Q 100.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ theo quy định tại Điều 126 và Điều 328 Bộ luật dân sự. Anh T kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết là do phía anh Q vi phạm nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của anh T là có căn cứ pháp luật. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T.

[5] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 126, Điều 328, 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh Q:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh Q yêu cầu anh Nguyễn Văn T bồi thường tiền phạt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

- Buộc anh Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Minh Q số tiền cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Trần Minh Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Văn T chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3/ Về án phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 43342 ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang, khấu trừ xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

Hoàn lại anh Trần Minh Q 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 43044 ngày 25/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 thị xã G;
- Chi cục THADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hiếu