

Bản án số: **364/2023/DS-PT**

Ngày: 05/7/2023

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: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Các Thẩm phán:

1. Ông Võ Ngọc Giàu.

2. Ông Nguyễn Thanh Triều.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày **05** tháng **7** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 635/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L1, xã PĐ, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

\* Bị đơn: Ông Phạm Văn Minh H, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L1, xã PĐ, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

\* Người kháng cáo: Bị đơn Phạm Văn Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 01/5/2021, bà và ông H thỏa thuận bà nhận chuyển nhượng thửa đất 1581, trong thời hạn 60 ngày, ông H phải di dời nhà của ông H ra khỏi thửa đất, làm thủ tục chuyển nhượng và giao thửa đất 1581 cho bà. Bà giao cho ông H tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Đến ngày 10/5/2021, ông H xin nhận thêm 50.000.000 đồng để chi trả

nợ của ông H. Tổng cộng ông H nhận của bà số tiền 100.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc có làm “*Giấy tay bán đất và nhận tiền cọc*” ngày 01/5/2021. Đến ngày 06/5/2021, bà và ông H đã đến Ủy ban nhân dân xã Phú Đông làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Đến tháng 12/2021, vợ cũ của ông H khởi kiện đến Tòa án, tranh chấp thửa đất 1581 nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã hủy hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà và ông H. Sau khi Tòa án giải quyết xong tranh chấp giữa ông H và vợ cũ thì ông H không chuyển nhượng thửa đất 1581 cho bà mà chuyển nhượng cho người khác. Từ ngày bà giao cho ông H tiền đặt cọc đến nay đã lâu, ông H không chuyển nhượng đất cho bà nên bà yêu cầu ông H trả lại bà 100.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này từ tháng 5/2021 đến nay là 20.000.000 đồng, yêu cầu ông H trả tổng cộng 120.000.000 đồng, làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

**\* *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn Phạm Văn Minh H trình bày:***

Ngày 01/5/2021, ông có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1581 cho bà N. Bà N có đặt cọc 50.000.000 đồng. Ngày 06/5/2021, ông và bà N đến Ủy ban nhân dân xã PĐ làm hợp đồng chuyển nhượng, khi bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông, thời gian hoàn tất thủ tục chuyển nhượng trong thời gian 60 ngày. Đến ngày 10/5/2021, ông nhận thêm 50.000.000 đồng của bà N. Sau khi ông và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất 1581 bị tranh chấp nên ngày 03/12/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P trả lại hồ sơ chuyển nhượng cho ông và chấm dứt việc chuyển nhượng. Khi Tòa án giải quyết xong tranh chấp, bà N không nhận chuyển nhượng đất tiếp nên ông đã chuyển nhượng thửa đất 1581 cho người khác. Nay ông đồng ý trả cho bà N 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền lãi là 20.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng. Nhưng do hiện nay kinh tế đang gặp khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Phạm Văn Minh H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng*), khi án có hiệu lực pháp luật.

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

\* Ngày 08 tháng 5 năm 2023, ông Phạm Văn Minh H có đơn kháng cáo đồng ý trả số tiền 120.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

**\* Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:**

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Minh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn Phạm Văn Minh H thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Minh H và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 01/5/2021, bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn Minh H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1581, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.285m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSD đất số H00285 ngày 09/4/2009 của UBND huyện P cấp cho ông Phạm Văn Minh H. Hai bên có lập “*Giấy tay bán đất và nhận tiền cọc*” ngày 01/5/2021, theo đó bà Nguyễn Thị N có đặt cọc 50.000.000 đồng. Đến ngày 10/5/2021, ông Phạm Văn Minh H nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên không thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng do thửa 1581 có tranh chấp. Bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Minh H trả lại số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này từ tháng 5/2021 đến nay là 20.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng. Bị đơn Phạm Văn Minh H thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị N và đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và tiền lãi là 20.000.000 đồng. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn Minh H không thống nhất được phương thức, thời gian thanh toán, nên bản án sơ thẩm buộc ông Phạm Văn Minh H phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 120.000.000 đồng, là có căn cứ, phù hợp Điều 280, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Bị đơn Phạm Văn Minh H kháng cáo xin trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền 120.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N không đồng ý.

[4] Xét, yêu cầu kháng cáo xin trả dần của ông Phạm Văn Minh H không được nguyên đơn Nguyễn Thị N đồng ý, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ

[6] Về án phí: Ông Phạm Văn Minh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; 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:** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Minh H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Phạm Văn Minh H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi 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 tất cả 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn Minh H nộp 6.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008553 ngày 08/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, nên còn phải nộp 6.000.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008356, ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện P;
  - Chi cục THADS huyện P;
  - Các đương sự;
  - Công thông tin điện tử;
  - Lưu hồ sơ vụ án.
- DSPT-2023-Tâm

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

**Lê Thị Hồng Tâm**