TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 48/2020/DS-PT
Ngày 05 - 3 - 2020
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 **Nguyễn Thị Ánh Phương**.

Các Thẩm phán: 1. Ông **Lê Thanh Toàn**.

2. Ông **Nguyễn Thanh Triều**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Trần Hồng Chi**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân*** *tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:* Ông **Trần Minh Hoàng** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 04, 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 229/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp: Anh **Trần Văn L**, sinh năm 1987, là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 11/6/2019 - có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Văn D** - Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Lương Văn L1**, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2.2. Bà **Lê Kim D1**, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Phan Thị Thanh H**, sinh năm 1967, là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 15/7/2019 - có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Văn D2**- Văn phòng Luật sư D2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

3.1. Chị **Nguyễn Ái T**, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Lưu Thị Thu O**, sinh năm 1968, là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 06/9/2019 - có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà **Hồ Kim C**, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà **Phan Thị Thanh H**, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Bà **Lâm Thị C1**, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng*: Chị **Nguyễn Thị Thanh T1**, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn Nguyễn Văn N có đại diện theo ủy quyền là anh Trần Văn L trình bày:

Ngày 30/01/2019, ông L1 và bà D1 thoả thuận chuyển nhượng phần đất và nhà thửa số 35, tờ bản đồ số 8, diện tích 149,6m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2005 cho hộ ông Lương Văn L1, tại ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 3.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, ông N đã đưa cho ông L1 và bà D1 tiền cọc 200.000.000 đồng, phần còn lại đến ngày 03/4/2019, hai bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng và thanh toán (trong giấy đặt cọc không ghi rõ văn phòng công chứng nào, nhưng thoả thuận miệng đến Văn phòng công chứng MT để ký hợp đồng). Ngày 03/4/2019 hai bên không đến Văn phòng công chứng MT do ông N điện thoại nói ông L1 ký hợp đồng đo đạc mới làm thủ tục chuyển nhượng. Hai bên tạm ngừng việc chuyển nhượng đất và thoả thuận miệng ông L1 sẽ chịu trách nhiệm ký hợp đồng đo đạc. Ngày 23/5/2019, ông N đến nhà ông L1 và bà D1 thoả thuận đến ngày 11/6/2019 sẽ đến Văn

phòng công chứng MT để thực hiện thủ tục sang tên và trả số tiền còn lại, nếu ông N không đến sẽ mất số tiền cọc 200.000.000 đồng, còn ông L1 và bà D1 không đến sẽ bồi thường cọc 3.000.000.000 đồng. Đến ngày 11/6/2019 ông L1 và bà D1 không đến như thoả thuận, chỉ có ông N đến Văn phòng công chứng MT ngồi chờ nên ông N có điện thoại cho ông L1 và bà D1 đến quán cafe HM thì bà D1 nói đã bán phần đất này cho người khác, nên ông N mới làm đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Nay ông N yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019 và hợp đồng bổ sung ngày 23/5/2019, yêu cầu ông L1 và bà D1 trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố bị đơn, ông N không đồng ý bồi thường số tiền 200.000.000 đồng do ông L1, bà D1 bị mất cọc trong giao dịch mua nhà đất với bà Hồ Kim C.

Bị đơn ông Lương Văn L1 và bà Lê Kim D1 có đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Thanh H trình bày:

Hai bên có thỏa thuận đặt cọc bằng văn bản ngày 30/01/2019 như đại diện nguyên đơn trình bày. Trước ngày 03/4/2019, ông N có xin đi du lịch 01 tuần khi về thì ông N sẽ điện thoại. Qua một tuần, không thấy ông N điện lại, phía bị đơn có điện thoại và đến nhà nhiều lần mà không liên hệ được. Đến ngày 17/4/2019, bị đơn mới liên hệ được với ông N, ông hẹn chiều sẽ đến Văn phòng công chứng MT (hai bên thoả thuận miệng và ông N đã đồng ý) làm thủ tục. Trước khi đến Văn phòng công chứng ông N không có yêu cầu đo đạc lại, nhưng khi đến Văn phòng công chứng làm thủ tục thì ông N không chuẩn bị tiền để thanh toán mà trực tiếp gặp ông U là nhân viên văn phòng dịch vụ TV, sát văn phòng công chứng MT. Tại đây, hai người xin ông L1 một tuần để đo đạc lại, nếu diện tích bao nhiêu thì ông vẫn mua, mục đích là xác định những hộ liền kề có tranh chấp về thửa đất này hay không. Ông L1 đề nghị ông N đưa cho ông 1.000.000.000 đồng để xây trở trong việc mua đất cất nhà. Ông N đồng ý và hứa sẽ chuyển tiền vào tài khoản hoặc giao tiền mặt cho bị đơn, phần còn lại một tuần khi đo đạc xong sẽ trả hết. Ông N nói phần đo đạc ông sẽ chịu, nên ông L1 đồng ý để ông N liên hệ đo đạc. Một, hai ngày sau ông N có dắt đoàn đo đạc đến có cán bộ đo đạc huyện và cán bộ đo đạc xã là Nguyễn Hữu L2 đến đo. Những hộ liền kề có ký nhận không tranh chấp thửa đất này. Bị đơn là người mở cửa cho đoàn đo đạc làm việc. Ông L1 có nhắc nhở về tiền bạc, ông N trả lời xin một tuần khi nào có kết quả sẽ trả hết. Một tuần sau bị đơn gặp ông N, ông hứa hôm sau sẽ trả hết toàn bộ số tiền nhưng không thực hiện. Những ngày sau bị đơn có liên lạc lại nhưng ông N và vợ ông không nghe máy. Đến này 02/5/2019 ông N có hứa đến nhà bị đơn để nói chuyện nhưng không thấy ông đến. Khi đó bị đơn có gửi hai công văn thông báo có anh D3 là con rể ông N ký nhận thông báo đó. Do lúc đó bị đơn gặp nhiều khó khăn về tài chính nên bị đơn có thoả thuận nhượng lại

phần đất này cho chị Nguyễn Ái T, chị T có thoả thuận cho ông L1 và bà D1 ba tháng nếu có bán đất nhà được cho người khác thì chị T sẽ ký tên sang lại.

Ngày 23/5/2019, ông N đến nhà xin mua lại thửa đất này với giá 3.000.000.000 đồng. Khi đó bị đơn còn hoài nghi về việc ông N có thật sự muốn mua hay không, nên bị đơn bảo ông N tự tay viết một bản cam kết. Vài ngày sau đó ông N có điện thoại qua kêu bị đơn qua Phòng giao dịch tại AH đưa cho bị đơn một số tiền, bị đơn có đến nhưng không thấy ông N qua, điện thoại thì không nghe máy. Đến ngày 11/6/2019, bị đơn có báo hẹn giao dịch vào đầu giờ chiều nhưng ông N hẹn sẽ điện lại cho bị đơn nhưng không thấy ông điện lại.

Nay, ông L1 và bà D1 không đồng ý trả lại số tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 400.000.000 đồng cho ông N. Ông L1 và bà D1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông N phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ái T trình bày: Ngày 09/5/2019, chị T với bà D1, ông L1 có đến Văn phòng công chứng số M tỉnh Tiền Giang để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất và nhà thửa số 35, tờ bản đồ số 8, diện tích 149,6m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2005 cho hộ ông L1, tại ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 900.000.000 đồng, chị đồng ý với bà D1 và ông L1 ký bán cho người thứ ba theo đúng thủ tục mua bán của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Kim C trình bày: Ngày 15/02/2019, ông L1 và bà D1 có ký hợp đồng mua nhà và đất của bà C ngang 6m x 9m ở ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 500.000.000 đồng, có làm hợp đồng đặt cọc, bà D1 đưa trước 200.000.000 đồng. Đến ngày 06/5/2019 thì sẽ đưa đủ nhưng phía bà D1 không thực hiện nên theo hợp đồng đặt cọc bà D1 mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Bà D1 cũng đồng ý mất số tiền cọc này. Sau đó bà D1 có lại hỏi mua lại căn nhà nêu trên thì bà C cũng đồng ý bán và bà D1 đã trả đủ 500.000.000 đồng. Hiện nay bà D1 cũng đang ở căn nhà nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh H trình bày: Ngày 14/11/2018, bà có nhận chuyển nhượng phần đất và nhà thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8, diện tích 149,6m^2, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2005 cho hộ ông L1, theo giá của hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng MT. Trước khi sang nhượng cho ông N vì lý do khách quan giữa bà H với ông L1 và bà D1 có thoả thuận rằng bà D1 có bán cho ai được thì hoàn trả lại cho bà H số tiền và bà H sẽ ký huỷ hợp đồng để cho ông L1 đứng ra bán.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 229/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019 và hợp đồng bổ sung ngày 23/5/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N với ông Lương Văn L1 và bà Lê Kim D1. Buộc ông Lương Văn L1 và bà Lê Kim D1 trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Văn L1 và bà Lê Kim D1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

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

Ngày 15/11/2019, bị đơn Lương Văn L1 và Lê Kim D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 229/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C.

Ngày 22/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Phan Thị Thanh H, Hồ Kim C, Nguyễn Ái T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 229/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa, bị đơn thay đổi kháng cáo, không yêu cầu hủy án sơ thẩm mà chỉ yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019, ông N là người đã vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận. Chính vì vi phạm đó, ông N yêu cầu giảm 500.000.000 đồng nhưng ông L1 chỉ đồng ý giảm 100.000.000 đồng. Do ông N vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019 nên ông phải chịu mất cọc. Tuy nhiên, ngày 23/5/2019, hai bên đã thỏa thuận một giao dịch khác với nội dung mua nhà đất của ông L1, bà D1 với giá 3 tỷ đồng. Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Thanh T1 là người soạn thảo văn bản ngày 23/5/2019 xác định, chị có soạn một văn bản với nội dung hợp đồng mới là hợp đồng tiếp theo của hợp đồng ngày 30/01/2019 nhưng không được ông L1, bà D1 đồng ý. Sau đó, chị soạn lại văn bản ngày 23/5/2019 có nội dung là văn bản do bị đơn giao nộp cho Tòa án. Do đó, văn bản ngày 23/5/2019 không phải là hợp đồng bổ sung của hợp đồng ngày 30/01/2019. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019, thời hạn thực hiện hợp đồng là ngày 03/4/2019, sau đó được bị đơn gia hạn đến ngày 05/5/2019. Tại thời điểm này, nếu nguyên đơn tiến hành thủ tục tại Phòng công chứng thì bà Phan Thị Thanh H và ông L1, bà D1 sẽ ký văn bản hủy hợp đồng ngày 14/11/2018. Điều này đã được chứng minh trên thực tế. Bà H và ông L1, bà D1 đã ký hợp đồng hủy hợp đồng ngày 14/11/2018 về việc ông L1, bà D1 chuyển nhượng nhà đất số 161 ấp M, xã

A, huyện C cho bà H. Liền sau đó, ông L1, bà D1 chuyển nhượng nhà đất này cho chị T. Nguyên đơn cho rằng bị đơn che giấu diện tích đất thực tế là không có cơ sở vì ông N thừa nhận diện tích bao nhiêu ông cũng mua. Do ông N là người có lỗi dẫn đến không giao kết hợp đồng mua bán nhà đất với ông L1, bà D1 theo hợp đồng ngày 30/01/2019 nên ông phải chịu mất cọc. Đối với thỏa thuận ngày 23/5/2019, khi chưa hết thời hạn thực hiện hợp đồng vào ngày 11/6/2019, ông đã từ bỏ giao kết hợp đồng, làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định. Từ căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Trước ngày 30/01/2019, ông L1, bà D1 chuyển nhượng nhà đất cho bà H chỉ có 700.000.000 đồng. Ngày 30/01/2019, ông bà lại chuyển nhượng cho ông N giá 3 tỷ đồng, chênh lệch tới 3 – 4 lần. Từ 30/01/2019 đến 03/4/2019, hai bên hoãn thời gian ký kết hợp đồng. Đến ngày 23/5/2019, hai bên ký kết hợp đồng bổ sung gia hạn thời gian ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng là 11/6/2019. Tuy nhiên, ngày 09/5/2019, ông L1, bà D1 hủy hợp đồng ngày 14/11/2018 với bà H và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với chị Nguyễn Ái T với giá 900.000.000 đồng nên cần làm rõ giá chênh lệch. Mặc dù vậy, ngày 23/5/2019, ông L1, bà D1 vẫn thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất trên cho ông N. Ngày 11/6/2019, quyền sử dụng đất đã chuyển giao cho người khác nên ông N không thể thực hiện được giao dịch với ông L1, bà D1. Do đó, ông L1, bà D1 là người có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng. Diện tích theo hợp đồng đặt cọc là 149,6m^2 nhưng khi đo đạc diện tích còn 105m^2 nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ đầu do bị lừa dối vì không cung cấp thông tin về thửa đất. Việc tống đạt thông báo của bị đơn ngày 02/5/2019 cho ông N không đúng thủ tục tố tụng. Nếu ông L1, bà D1 muốn thực hiện được hợp đồng phải có sự đồng ý của chị Ái T và hủy hợp đồng giữa chị T với ông L1, bà D1. Vì vậy, ngày 11/6/2019, ông Nđã làm văn bản ngăn chặn chị Tlàm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Ngày 11/6/2019, ông N đã làm đơn khởi kiện ông L1, bà D1 và ngày 12/6/2019 ông đã nộp đơn tại Tòa án. Nội dung ghi âm có đoạn nghe không rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: 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 đúng quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Việc thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên đều có lỗi nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Kiến nghị vi phạm về tố tụng của Tòa án nhân dân huyện C: đưa thiếu người tham gia tố tụng nhưng đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm khắc

phục, không công khai chứng cứ tại phiên tòa sơ thẩm khi đương sự giao nộp chứng cứ và được Viện kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị tạm ngừng phiên tòa để làm thủ tục thu thập bổ sung chứng cứ. Đối với việc rút kháng cáo của các đương sự gồm: Hồ Kim C, Phan Thị Thanh H, Nguyễn Ái T phù hợp với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Lương Văn L1, bà Lê Kim D1, bà Phan Thị Thanh H, bà Hồ Kim C, chị Nguyễn Ái T nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc. Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Các tranh chấp này thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án cấp huyện theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng ngày 30/01/2019 có nội dung: bà D1, ông L1chuyển nhượng nhà đất cho ông N, bà C1. Bà C1 không ký tên trong văn bản này nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà C1 có mặt và xác định, vợ chồng bà thỏa thuận mua nhà của ông L1, bà D1 cho con gái. Số tiền đặt cọc là của vợ chồng bà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tung. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà C1 có mặt và đồng ý tham gia tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm. Các đương sự khác trong vụ án và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, đại diện Viện kiểm sát thống nhất với ý kiến của bà C1. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đưa bà C1 tham gia tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm. Thủ tục này phù hợp với hướng dẫn tại Giải đáp nghiệp vụ năm 2013 của Tòa án nhân dân tối cao (câu hỏi số 54).

[4] Về nội dung kháng cáo của bà Phan Thị Thanh H, bà Hồ Kim C, chị Nguyễn Ái T:

Tại phiên tòa ngày 04/3/2020, bà H, bà C, chị T rút đơn kháng cáo. Xét việc rút đơn kháng cáo là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H, bà C, chị T.

[5] Về nội dung kháng cáo của ông Lương Văn L1, bà Lê Kim D1:

Ông L1, bà D1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa toàn bộ án sơ thẩm. Cụ thể, sửa án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 400.000.000 đồng; chấp

nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại tài sản là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi một phần kháng cáo, rút kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm, chỉ kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm. Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được xem xét giải quyết theo Khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông L1, bà D1 về việc không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc: Để giải quyết yêu cầu này cần phải xem xét bên nào có lỗi, vi phạm dẫn đến không giao kết và thực hiện được hợp đồng mua bán nhà đất thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 8, diện tích 149,6m^2, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2005 cho hộ ông L1, tại ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nhà có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 34/2001 cấp ngày 21/01/2006 cho ông L1, bà D1). Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, hai bên thống nhất, hợp đồng ngày 30/01/2019 là hợp đồng đặt cọc, được ông N và ông L1, bà D1 ký kết để nhằm đảm bảo việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 35 nói trên. Theo hợp đồng này, giá trị nhà đất hai bên thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng, thời hạn giao kết, thực hiện hợp đồng là ngày 03/4/2019. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ do hai bên cung cấp tại phiên tòa, cho thấy: mặc dù thỏa thuận ngày 03/4/2019 là ngày giao kết, thực hiện hợp đồng nhưng hai bên đã thống nhất kéo dài thời gian này để chờ kết quả đo đạc. Sau khi đo đạc vào ngày 18/4/2019, có Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 26/4/2019 (chứng cứ mới nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm), phía ông N không có thiện chí thực hiện hợp đồng nên ông L1 đã gửi thông báo đề nghị giao kết hợp đồng trong thời hạn đến ngày 05/5/2019. Ông N cho rằng không nhận được thông báo của ông L1 và không biết về thông báo này là không có căn cứ, mâu thuẫn với lời trình bày của hai người làm chứng là nhân viên bưu điện Châu Hoàng T2 (bút lục 96), con rể ông N là Trần Hoàng D3 (bút lục 95). Nhận thấy, ông L1 gửi đề nghị giao kết hợp đồng tới nơi cư trú của ông N thuộc trường hợp được coi là đã nhận được đề nghị giao kết hợp đồng theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 388 Bộ luật dân sự. Việc ông L1 gửi thông báo nêu trên cho ông N không phải là thủ tục tống đạt văn bản tố tụng như ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Như vậy, sau khi hai bên thỏa thuận thời gian gia hạn giao kết hợp đồng thì ông N là người đã vi phạm, tự chấm dứt đề nghị giao kết hợp đồng theo quy định tại Khoản 3 Điều 391 Bộ luật dân sự.

Như vậy, lỗi dẫn đến không giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do ông N tự chấm dứt đề nghị giao kết hợp đồng vào ngày 05/5/2019 theo đề nghị của ông L1, bà D1. Ông N từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng nên ông phải chịu mất cọc theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Do đó, tài sản đặt cọc là 200.000.000 đồng

thuộc về bên nhận cọc là ông L1, bà D1. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm cho rằng ông L1, bà D1 có lỗi để buộc ông bà bồi thường 400.000.000 đồng là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, không phù hợp với quy định của pháp luật như phân tích trên. Do đó cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới phù hợp.

Tiếp theo, ngày 23/5/2019, ông N đến nhà xin thỏa thuận đồng ý mua nhà đất của ông L1, bà D1. Hai bên thỏa thuận bằng văn bản và thống nhất thời gian giao kết, thực hiện hợp đồng là ngày 11/6/2019. Theo bà H, đại diện hợp pháp của bị đơn, văn bản ngày 23/5/2019 không phải là hợp đồng bổ sung của hợp đồng ngày 30/01/2019. Xét thấy, ý kiến của bà H là có căn cứ. Bởi lẽ, theo lời trình bày của người làm chứng chị Nguyễn Thị Thanh T1 tại phiên tòa: chị là người soạn thảo văn bản ngày 23/5/2019 do hai bên yêu cầu. Trước đó, chị có soạn một bản nháp với nội dung hợp đồng ngày 23/5/2019 là hợp đồng bổ sung của hợp đồng ngày 30/01/2019 nhưng ông L1, bà D1 không đồng ý. Do đó, chị soạn lại văn bản ngày 23/5/2019 với nội dung như bị đơn cung cấp tại tòa (bút lục 125). Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung văn bản này hoàn toàn không thể hiện là hợp đồng bổ sung hay thay thế của hợp đồng ngày 30/01/2019. Đồng thời, văn bản ngày 23/5/2019 được hai bên thỏa thuận lại sau khi hết thời hạn trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng. Đây là một trong các trường hợp được coi là đề nghị mới của ông N theo quy định tại Khoản 1 Điều 394 Bộ luật dân sự. Theo văn bản ngày 23/5/2019, hai bên thỏa thuận thời hạn ngày 11/6/2019 là ngày giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất nhưng ông N không thực hiện dù ông L1, bà D1 yêu cầu (thể hiện qua nội dung ghi âm được công khai tại phiên tòa mà ông N thừa nhận là giọng nói của ông). Nội dung đoạn ghi âm thể hiện ông L1, bà D1 yêu cầu tiếp tục giao kết, thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không thực hiện. Ngày 11/6/2019, ông N là người thể hiện ý chí chấm dứt việc giao kết hợp đồng đã thỏa thuận với ông L1, bà D1. Cụ thể: ông N nói: "Làm cái giấy là ngày hôm nay không mua bán được, hai bên cùng ký", trong khi bà D1vẫn thể hiện ý chí tiếp tục giao kết hợp đồng. Đại diện hợp pháp của ông N viện lý do ông bị lừa dối vì nhà đất trên ông L1, bà D1 đã thỏa thuận bán cho chị Nguyễn Ái T và trước đó thì chuyển nhượng cho bà H vào ngày 14/11/2018. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông L1 với chị T được ký kết vào ngày 09/5/2019 sau khi ông L1, bà D1 gửi thông báo đề nghị thời hạn giao kết hợp đồng cho ông Nmà ông không trả lời (thời hạn 05/5/2019). Quá trình giải quyết vụ án, chị T cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký với ông L1, bà D1 nếu ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác. Vào thời điểm ngày 30/01/2019 và ngày 23/5/2019, tài sản nhận chuyển nhượng từ ông L1, bà D1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H hay chị T nên các bên hoàn toàn có quyền thỏa thuận chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự. Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, bà H đã hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/11/2018 với ông L1, bà D1 vào ngày 09/5/2019 để ông L1, bà D1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị T.

Nhận thấy, theo nội dung văn bản ngày 23/5/2019, hai bên mới chỉ thỏa thuận bằng văn bản nhưng chưa thực hiện thì ngày 11/6/2019, ông N đã đơn phương chấm dứt hợp đồng bằng cách làm đơn khởi kiện ông L1, bà D1 (bút lục từ 10-12). Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ngày 23/5/2019 là phù hợp với ý chí của các bên tại phiên tòa.

[5.2] Xét kháng cáo về yêu cầu phản tố đòi bồi thường thiệt hại của bị đơn:

Ông L1, bà D1 cho rằng khi thỏa thuận mua bán nhà đất thửa 35 tờ bản đồ số 8, diện tích 149,6m^2 cho ông N, ông bà phải đi mua nhà đất khác của bà Hồ Kim C. Do ông N trì hoãn trong việc thực hiện hợp đồng nên ông bà không trả tiền đúng theo thỏa thuận với bà C nên bị mất tiền cọc là 200.000.000 đồng. Xét thấy giao dịch mua bán nhà đất giữa ông L1, bà D1 với bà C và giao dịch mua bán nhà đất giữa ông N với ông L1, bà D1 là hai giao dịch độc lập và hoàn toàn không liên quan đến nhau. Ông L1, bà D1 có lỗi trong giao dịch với bà C không phải do lỗi của ông N. Việc ông N có lỗi không giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất thỏa thuận với ông L1, bà D1 đã phải chịu hậu quả mất cọc theo nhận định trên. Đồng thời, trong giao dịch đặt cọc ngày 30/01/2019, hai bên hoàn toàn không thỏa thuận bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho bên kia khi bên kia tham gia một giao dịch khác mà có thiệt hại. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ. Do đó, ông L1, bà D1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, buộc ông N bồi thường 200.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với quan điểm của Hội đồng xét xử được chấp nhận một phần.

Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn phù hợp một phần với quan điểm của Hội đồng xét xử được chấp nhận một phần.

Ngoài ra, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án cho thấy, cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể: đưa thiếu người tham gia tố tụng, không ngừng phiên tòa, tiến hành công khai chứng cứ dù chứng cứ được giao nộp trước ngày tuyên án (bút lục 126) là vi phạm Khoản 1 Điều 109 và điểm c Khoản 1 Điều 254 Bộ luật tố tụng dân sự, không tống đạt thông báo thụ lý cho bà Lê Kim D1, không tống đạt quyết định xét xử cho các đương sự. Các vi phạm này cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo của ông L1, bà D1 được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà H, chị T rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 4 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vào thời điểm xét xử phúc thẩm, bà C, ông L1 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi nên bà C được miễn án phí dân sự phúc thẩm, ông L1 ông được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Ông L1, bà D1 có yêu cầu phản tố nhưng không được Tòa án chấp nhận nên án phí sơ thẩm ông bà phải chịu tổng cộng là 200.000.000 đồng X 5% = 10.000.000 đồng. Do ông L1 được miễn án phí theo nhận định trên nên bà D1 vẫn phải chịu tiền án phí theo quy định tại Khoản 5, 9 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Án phí dân sự sơ thẩm bà D1phải chịu là 5.000.000 đồng.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 289, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 386, Điều 391, Điều 394 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Thanh H, bà Hồ Kim C, chị Nguyễn Ái T.

2/ Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lương Văn L1, bà Lê Kim D1.

Sửa bản án sơ thẩm số 229/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N với ông Lương Văn L1 và bà Lê Kim D1; Huỷ hợp đồng ngày 23/5/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N với ông Lương Văn L1 và bà Lê Kim D1.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc buộc ông Lương Văn L1 và bà Lê Kim D1 trả cho ông số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thuộc về bên nhận cọc là ông L1, bà D1 khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Văn L1 và bà Lê Kim D1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Lương Văn L1, bà Lê Kim D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng theo biên lai số 0002594 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bà Phan Thị Thanh H, chị Nguyễn Ái T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0002601, 0002602 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.000.000 đồng biên lai số 10493 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên ông phải nộp tiếp 10.000.000 đồng.

Bà Hồ Kim C được miễn án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002600 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Lương Văn L1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Kim D1 phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng biên lai số 0002149 ngày 29/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên bà đã nộp xong.

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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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:
- TANDCC tại TP. HCM
- VKSND Tỉnh Tiền Giang.
- TAND huyện C.
- Chi cục THA DS huyện C.
- Đương sự.
- Phòng KTNV & THA (TAT)
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương