TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án: 114/2024/DS-PT
Ngày: 11 – 7 – 2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán,hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Ngân

Các Thẩm phán:Bà Võ Thị Phượng

Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Kiều Trinh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa*:** Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán, hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS - ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Quách Trường T, sinh năm 1985

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

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp T, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Nguyễn Thị M

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964

Hộ khẩu thường trú: ấp T, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở hiện tại: ấp T, xã T, huyện P, TP Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Hạnh T1, sinh năm 2003.

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

- Người kháng cáo ông Quách Trường T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

- *Nguyên đơn ông Quách Trường T trình bày:* Vào ngày 20/3/2023 (âm lịch) nhằm ngày 09/5/2023 (dương lịch) ông có đến nhà ông Nguyễn Trung H và Nguyễn Thị M để hợp đồng mua sầu riêng, khi đến nhà có bà M ở nhà, ông và bà M thỏa thuận mua bán sầu riêng giá 43.000 đồng/1kg, sau đó nhờ con dâu bà M, ông không biết tên gì viết hợp đồng mua bán với nội dung bên bán (bà M) có bán cho ông sầu riêng giá 43.000 đồng/1kg trong thời hạn 10 ngày phải đến cắt sầu riêng 01 lần nếu không cắt mất tiền cọc, bên bà M còn trong thời hạn 10 ngày mà tự ý bán người khác đền cọc gấp đôi, sau khi ghi hợp đồng xong ông và bà M ký tên vào hợp đồng và ông đưa cho bà M số tiền cọc 7.000.000 đồng. Bên bà M đưa ông một giấy Đơn bán bán sầu riêng và ông có đọc nội dung trong giấy. Đến ngày 10/5/2023 (dương lịch) ông đến nhà bà M và đưa bà M thêm số tiền 13.000.000 đồng tiền cọc, sau đó con dâu bà M tiếp tục ghi mặt sau hợp đồng ngày 20/3/2023 nội dung bên bán có nhận thêm 13.000.000 đồng và đã nhận cọc tổng cộng 20.000.000 đồng, thời hạn một tháng khi ghi xong ông và bà M ký tên vào hợp đồng mua bán, sau khi ký xong bên bà M có đưa ông giấy ông đã ký tên trên, đến ngày 12/5/2023 ông đến nhà bà M cắt 300kg sầu riêng và trả tiền mặt cho bà M số tiền 12.900.000 đồng, giấy viết chữ thời hạn một tháng ông không có viết, khi bên bà M đưa giấy cho ông có chữ viết đó rồi, nếu bà M không thống nhất chữ viết thời hạn một tháng của con dâu bà M trong giấy Đơn bán sầu riêng thì bà M yêu cầu giám định chữ viết, ông không yêu cầu giám định chữ viết, ông chỉ yêu cầu bà M, ông H trả lại cho ông 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và 20.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng yêu cầu bà M, ông H phải trả cho ông số tiền 40.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng bị đơn có bà Nguyễn Thị M đại diện trình bày: Vào ngày 20/3/2023 (âm lịch) nhằm ngày 09/5/2023 (dương lịch) bà và ông Quách T2 Tạo có hợp đồng mua sầu riêng, giá 43.000 đồng/1kg, sau đó nhờ con dâu bà tên T1 viết hợp đồng mua bán với nội dung bên bán là bà có bán cho ông T sầu riêng giá 43.000 đồng/1kg trong thời hạn 10 ngày ông T phải đến cắt sầu riêng nếu không cắt mất tiền cọc, bên bà còn trong thời hạn 10 ngày mà tự ý bán người khác đền cọc gấp đôi, sau khi ghi hợp đồng xong bà và ông T ký tên vào hợp đồng, mỗi bên giữ 01 bản, bà đưa ông T giấy ghi "Đơn bán sầu riêng" còn bà giữ giấy ghi "hợp đồng bán sầu riêng", ông T đưa cho bà số tiền cọc 7.000.000 đồng. Đến ngày 10/5/2023 (dương lịch) ông T đến cắt sầu riêng của bà khoảng 300kg và trả bà 12.900.000 đồng và đưa bà thêm 13.000.000 đồng tiền cọc, sau đó con dâu bà tiếp tục ghi mặt sau giấy ông T và bà đã ký trước đây, sau khi ký xong ông T không

đến cắt sầu riêng bà nữa và sầu riêng bà bị rụng, bà có liên hệ bằng điện thoại nhiều lần cho ông T nhưng ông T không đến cắt sầu riêng nên đã bán cho người khác. Đối với giấy viết chữ "thời hạn một tháng" trong giấy "Đơn bán sầu riêng" bà không có viết và con dâu bà cũng không có viết, bà yêu cầu giám định chữ viết trong giấy Đơn bán sầu riêng, nếu chữ viết của gia đình bà bồi thường cho ông T, còn chữ viết của ông T thì ông T bồi thường như hợp đồng bán sầu riêng cho bà bên ông T phải bỏ tiền cọc. Ông T yêu cầu bà và ông H trả số tiền 40.000.000 đồng bị đơn không thống nhất.

Quá trình tố tụng chị Nguyễn Thị Hạnh T1 trình bày: Chị là con dâu của ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị M vào ngày 20 tháng 3 năm 2023 (âm lịch) nhằm 09/5/2023 (dương lịch) mẹ chồng chị là bà M có nhờ chị ghi hợp đồng mua bán sầu riêng với ông Quách Trường T với giá 43.000 đồng/1kg và thời gian hái trái 10 ngày sau khi ký hợp đồng nếu bên mua (ông T) không hải trái theo hợp đồng thì mất tiền cọc, bên bán (bà M) còn trong thời hạn hợp đồng mà tự ý bán cho người khác thì đền cọc gấp đôi, sau đó ông T và mẹ chồng chị (bà M) ký tên vào hợp đồng mua bán, khi làm hợp đồng chị ghi 02 bản mỗi bên giữ 01 bản, bên ông T giữ giấy đề "Đơn bán sầu riêng" còn mẹ chồng chị giữ giấy ghi "hợp đồng bán sầu riêng". Khi ký tên hợp đồng xong ông T đưa mẹ chồng chị (bà M) số tiền cọc 7.000.000 đồng, đến ngày 11 tháng 5 năm 2023 (dương lịch) ông T đến nhà mẹ chồng chị đưa thêm cho mẹ chồng chị số tiền 13.000.000 đồng và nhờ ghi mặt sau 02 hợp đồng mua bán đã ký trước đây với nội dung "bên mua ông Quách Trường T có gửi thêm số tiền 13.000.000 đồng tiền cọc, bên bán đã nhận cọc tổng cộng 20.000.000 đồng" ông T và mẹ chồng chị (bà M) ký tên vào giấy mua bán, trong giấy Đơn bán sầu riêng ông T giữ có chữ viết "thời hạn một tháng" chị T1 khẳng định chị không viết. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị M yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc 20.000.000 đồng và bồi thường cọc 20.000.000 đồng. Theo ông T "Thời hạn một tháng" là thời gian hái trái và trả vườn, do gia đình bà M viết.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả cọc 20.000.000 đồng và bồi thường cọc 20.000.000 đồng. Chữ viết "Thời hạn một tháng" không phải do gia đình bà ghi mà do ông T tự ghi thêm. Thời gian hái sầu riêng và trả vườn là thời hạn 10 ngày. Bà không có yêu cầu giám định chữ viết "Thời hạn một tháng" trong Đơn bán sầu riêng do ông T cung cấp cho Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS - ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Trường T đối với bị đơn ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông H và bà M trả lại số tiền cọc là 20.000.000 đồng và bồi thường cọc là 20.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024, nguyên đơn ông Quách Trường T có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Quách Trường T rút lại một phần kháng cáo đối với số tiền phạt cọc 20.000.000 đồng, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo buộc bà M và ông H trả lại số tiền 20.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung H thống nhất với nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Về chấp hành pháp luật tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về việc giải quyết vụ án*: Đối với giấy "Hợp đồng bán sầu riêng và "Đơn bán sầu riêng" cùng lập ngày 20/3/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn, nội dung thỏa thuận dễ gây nhằm lẫn, trong hợp đồng không thể hiện rõ là trong 10 ngày phải cắt hết sầu riêng trong vườn, hợp đồng cũng không thể hiện số lượng sầu riêng là bao nhiêu và thời gian bán bao lâu là kết thúc dẫn đến cả nguyên đơn và bị đơn nhầm lẫn, do đó việc đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu do nhằm lẫn. Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Trường hợp này, ông H và bà M đã nhận số tiền đặt cọc của ông T là 20.000.000 đồng nên phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền cọc là 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T không yêu cầu bồi thường cọc số tiền 20.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo này. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25 tháng 01 năm 2024, nguyên đơn ông Quách Trường T có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Quách Trường T:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị M trả số tiền cọc là 20.000.000 đồng và bồi thường cọc số tiền 20.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng chưa hết hạn đặt cọc mà bị đơn đã tự ý bán sầu riêng

cho người khác là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Phía bị đơn ông H, bà M thống nhất đã nhận cọc 20.000.000 đồng của nguyên đơn. Tuy nhiên, do hết hạn đặt cọc và đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn hái sầu riêng nhưng nguyên đơn không hái sầu riêng nên bị đơn đã bán cho người khác.

Đối với giấy "Hợp đồng bán sầu riêng" và "Đơn bán sầu riêng" lập ngày 20/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị M là bên bán và ông Quách Trường T là bên mua, ghi thời hạn 10 ngày không cắt sầu riêng thì bên mua mất cọc, nếu chủ vườn tức bên bán tự ý bán thì đền cọc gấp đôi. Phần phụ lục hợp đồng có ghi bên bán đã nhận tiền cọc tổng 20.000.000 đồng. Đối với giấy "Đơn bán sầu riêng" do bên ông T giữ có ghi thêm "thời hạn một tháng" (sau dòng hai mươi triệu đồng). Đối với "Hợp đồng bán sầu riêng" bị đơn nộp thì không có ghi dòng chữ "thời hạn một tháng" (sau dòng hai mươi triệu đồng). Hai giấy viết cùng một thời gian, cùng số lượng sầu riêng, cùng giá cả và được hai bên mua và bán ký tên xác nhận nhưng phần cuối câu giấy (mua bán) bên nguyên đơn cung cấp có nội dung khác so với giấy (mua bán) bị đơn cung cấp cho Tòa án. Dòng chữ "Thời hạn một tháng" phía người viết hợp đồng mua bán sầu riêng là chị Nguyễn Thị Hạnh T1 khẳng định mình không viết. Tuy nhiên, tại tòa án cấp sơ thẩm các bên không trưng cầu giám định của cơ quan chuyên môn nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ khác để giải quyết vụ án.

Xét về thời hạn thỏa thuận trong Đơn bán sầu riêng và hợp đồng bán sầu: *"thời hạn 10 ngày tính từ ngày bỏ cọc nếu quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày bỏ cọc không cắt thì bên mua mất cọc nếu chủ vườn mà tự ý bán người khác đền cọc gấp đôi"*. Nguyên đơn cho rằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bỏ cọc (ngày 10/5/2023) sẽ cắt lứa đầu tiên và ngày 12/5/2023 nguyên đơn đã vào cắt Sầu riêng của bị đơn, trong hợp đồng không nói thời hạn kết thúc khi nào nên nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ. Bị đơn cho rằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đặt cọc là phải cắt hết sầu riêng trong vườn, quá thời hạn 10 ngày không cắt hết là vi phạm hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn đã gây nhầm lẫn cho hai bên về thời gian cắt sầu riêng cũng như thời gian kết thúc hợp đồng mua bán này. Nhưng thực tế vào ngày 12/5/2023 nguyên đơn có đến cắt 300kg sầu riêng và trả cho bên bị đơn số tiền 12.900.000 đồng đều này bị đơn cũng thừa nhận. Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng mua bán sầu riêng, số tiền mua sầu riêng đợt đầu nguyên đơn cũng đã trả cho bị đơn. Hợp đồng mua bán của hai bên vẫn đang thực hiện nhưng do nhầm lẫn vậy theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 , khi hợp đồng vô hiệu thì các bên trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường và theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng mua bán 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. Ở đây, ông H và bà M đã nhận số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và cũng đã nhận số tiền cắt sầu riêng đợt đầu là 12.900.000 đồng nên có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T rút kháng cáo đối với yêu cầu số tiền bồi thường cọc 20.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này của ông Quách Trường T.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu bồi thường cọc số tiền 20.000.000 đồng của ông Quách Trường T.

Chấp nhận kháng cáo đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị M trả số tiền cọc là 20.000.000 đồng của ông Quách Trường T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng:

- Các Điều 131, 328 Bộ luật dân sự 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Trường T. Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị M trả lại cho ông Quách Trường T số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Quách Trường T phải nộp số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002168, ngày 05/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A thành tiền án phí.

Ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị M phải nộp số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Quách Trường T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004379 ngày 25/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 11/7/2024.

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

(Đã ký)

Trần Thanh Ngân

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành A;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành A;
- Lưu hồ sơ vụ án – VP – Tòa DS.