

Bản án số: 225/2024/DS-PT
Ngày: 20/9/2024
Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hai;
Ông Lê Thanh Hoàng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Văn Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Trường T, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số C, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyễn Trường T: Ông Hồ Trung C, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1978; địa chỉ hộ khẩu: Số A T, khóm C, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số I (nay là 118) Phạm Ngũ L, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2.2. Ông Lê Hoàng T2, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số F C, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số A khu dân cư X, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trường T, là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông Hồ Trung C, ông Huỳnh Văn T1; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Trường T uỷ quyền cho ông Hồ Trung C, trình bày:

Ngày 15/12/2021, ông Nguyễn Trường T có xác lập hợp đồng mua bán đất với ông Huỳnh Văn T1, ông Nguyễn Văn Đ, ông Lê Hoàng T2. Hợp đồng thỏa thuận ông T1, ông Đ, ông T2 đồng ý bán phần đất nhiên liệu diện tích 13.751m^2 , giá tiền $155.000.000$ đồng/ 1.000m^2 (độ sâu khai thác là 6m tính từ mặt đất xuống), thành tiền là $13.751\text{m}^2 \times 155.000.000$ đồng/ $1.000\text{m}^2 = 2.131.405.000$ đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng là 05 tháng kể từ ngày bên bán giao đất, bên bán chịu trách nhiệm giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các thủ tục pháp lý của Nhà nước cho phép đào ao nuôi cá trên diện tích 13.751m^2 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T đã đặt cọc cho ông T1, ông Đ và ông T2 số tiền $500.000.000$ đồng ngay trong ngày 15/12/2021 nhưng đến nay ông T1, ông Đ, ông T2 không giao đất cho ông T như thỏa thuận.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Văn T1, ông Nguyễn Văn Đ và ông Lê Hoàng T2 cùng phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông T số tiền cọc đã nhận là $500.000.000$ đồng và số tiền phạt cọc là $500.000.000$ đồng, tổng cộng $1.000.000.000$ đồng.

- Theo Biên bản không tiến hành hoà giải được ngày 27/3/2024 bị đơn ông Huỳnh Văn T1, trình bày:

Ông T1 thừa nhận vào ngày 15/12/2021, ông Nguyễn Trường T có xác lập hợp đồng mua bán đất với ông T1, ông Nguyễn Văn Đ, ông Lê Hoàng T2. Hợp đồng thỏa thuận ông T1, ông Đ, ông T2 đồng ý bán phần đất nhiên liệu diện tích 13.751m^2 , giá tiền $155.000.000$ đồng/ 1.000m^2 (độ sâu khai thác là 6m tính từ mặt đất xuống), thành tiền là $13.751\text{m}^2 \times 155.000.000$ đồng/ $1.000\text{m}^2 = 2.131.405.000$ đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng là 05 tháng kể từ ngày bên bán giao đất, bên bán chịu trách nhiệm giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các thủ tục pháp lý của Nhà nước cho phép đào ao nuôi cá trên diện tích 13.751m^2 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T đã đặt cọc cho ông T1, ông Đ và ông T2 số tiền $500.000.000$ đồng ngay trong ngày 15/12/2021. Do ông T1, ông Đ và ông T2 không mua được phần đất nhiên liệu đúng như yêu cầu của ông T nên đến nay ông T1, ông Đ và ông T2 chưa giao được đất cho ông T như thỏa thuận.

Nay ông T1 đồng ý cùng với ông Đ và ông T2 có trách nhiệm trả cho ông T số tiền ông T1, ông Đ và ông T2 đã nhận cọc 500.000.000đ và số tiền phạt cọc là 500.000.000đ, tổng cộng 1.000.000.000đ.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2024, Bản trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt ngày 21/5/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, trình bày:

Do ông Đ từng công tác trong quân đội tại huyện T nên ông Huỳnh Văn T1 có nhờ ông Đ tìm kiếm đất ở khu vực T để ông T1 mua bán đất nguyên liệu với ông Nguyễn Trường T. Cuối năm 2021 ông T1 đưa Hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2021 ký sẵn giữa ông T1 và ông T nói ông Đ và ông T2 (ông T2 làm tài xế) ký làm chứng. Do sơ suất và mất cảnh giác nên ông Đ và ông T2 không đọc nội dung và ký tên vào hợp đồng này. Ông Đ nghe nói ông T đã đưa 500.000.000đ cho ông T1, còn đưa vào thời gian nào thì ông Đ không biết. Sau khi ký tên trong hợp đồng xong, khoảng 02 tuần sau thì ông T1 mới đưa cho ông Đ và ông T2 mỗi người 50.000.000đ và nói làm chi phí đi lại, ông Đ nhận tiền và ký tên vào mặt sau của Hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2021.

Khi ông T và ông T1 xảy ra tranh chấp, do ông Đ không liên hệ được với ông T1 nên ông Đ đã nhiều lần gặp ông T để trả lại số tiền 50.000.000đ nhưng ông T không đồng ý.

Nay ông Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T do việc mua bán đất giữa ông T1 và ông T xảy ra tranh chấp tiền đặt cọc không liên đến ông Đ, ông Đ chỉ ký tên người làm chứng trong hợp đồng và chỉ nhận từ ông T1 số tiền 50.000.000đ. Ông Đ chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền 50.000.000đ và đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt đối với ông.

Bị đơn ông Lê Hoàng T2 không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không tham dự phiên tòa do Tòa án triệu tập.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường T đối với ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2 và ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc ông Huỳnh Văn T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trường T số tiền đã nhận là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Buộc ông Lê Hoàng T2 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trường T số tiền đã nhận là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trường T số tiền đã nhận là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Công nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn T1 về việc ông Huỳnh Văn T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Trường T số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2 và ông Nguyễn Văn Đ trả số tiền phạt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2024 của ông Nguyễn Trường T, có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành Phố L, tỉnh An Giang.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Lý do: Không đồng ý theo nội dung của bản án sơ thẩm đã xét xử, bản án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc là không đúng pháp luật, không xem xét yêu cầu của nguyên đơn để buộc các bị đơn liên đới trả tiền mà xác định nghĩa vụ riêng của từng bị đơn là không phù hợp với nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- *Bị đơn ông Huỳnh Văn T1 trình bày:* Việc ký hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc là cả 03 người gồm ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2 và ông Nguyễn Văn Đ cùng ký tên vào hợp đồng và cùng nhận 500.000.000 đồng của ông Nguyễn Trường T. Do đó 03 người phải liên đới trả tiền cho ông T, chứ không thể buộc ông trả 400.000.000 đồng, còn ông T2, ông Đ mỗi người trả 50.000.000 đồng. Về phạt cọc ông đồng ý cả 03 người cùng chịu, nếu không buộc cả 03 người thì cá nhân ông tự nguyện phần bồi thường 300.000.000 đồng (tự nguyện ở cấp sơ thẩm 200.000.000 đồng và tự nguyện ở cấp phúc thẩm 100.000.000 đồng).

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trường T; Sửa một phần bản án sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên:

1. Buộc ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2, ông Nguyễn Văn Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Trường T số tiền cọc là 500.000.000 đồng.

2. Công nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn T1 về việc ông T1 có nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Trường T số tiền 300.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trường T trong hạn luật định, có tạm nộp án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

2. Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Trường T và bị đơn ông Huỳnh Văn T1 thống nhất có ký kết Hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2021 đối với phần đất bề mặt của diện tích đất 13.751m² với số tiền 2.131.405.000 đồng, phần đất này là đất trồng lúa và bên bán là ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2, ông Nguyễn Văn Đ không phải là chủ sử dụng đất mà thuộc quyền sử dụng của người khác, bên mua và bên bán đều chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép khai thác khoáng sản. Cho thấy hai bên ký kết hợp đồng mua bán đất nhưng không có đối tượng là đất của bên bán (bên chuyển nhượng). Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2021 vô hiệu là có cơ sở.

Về tiền đặc cọc: Quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Văn T1 xác định 03 người (T1, T, Đ) cùng nhận 500.000.000 đồng tiền cọc của ông Nguyễn Trường T. Số tiền này ông T1 đại diện giữ và cho ông T2, ông Đ có tạm ứng mỗi người 50.000.000 đồng để làm chi phí lo thủ tục mua bán (02 ông này có ký nhận tiền vào trang 3 của hợp đồng mua bán). Lời trình bày của ông Huỳnh Văn T1 phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn Đ tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên là ông Đ và ông T2 có ký tên vào Hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2021, nhưng ký tên với tư cách người làm chứng và xác định mỗi người có nhận 50.000.000 đồng làm chi phí đi lại.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử với nhận định ông T2, ông Đ ký vào hợp đồng mua bán đất chỉ với tư cách người làm chứng và ông T2, ông Đ mỗi người chỉ nhận 50.000.000 đồng nên mỗi người chỉ chịu trách nhiệm trả lại 50.000.000 đồng, phần còn lại 400.000.000 đồng ông T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông T và

không chấp nhận yêu cầu phạt cọc hoặc tính lãi theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2021 thể hiện: Bên mua là ông Nguyễn Trường T, còn Bên bán (ghi đại diện cho 03 thành viên) là ông Huỳnh Văn T1; Hợp đồng ghi rõ các Điều hai bên thỏa thuận trong đó có ghi số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng; Phần cuối của hợp đồng hai bên ký tên: Bên bán 03 người ký tên gồm: Huỳnh Văn T1, Lê Hoàng T2, Nguyễn Văn Đ và Bên mua ký tên là Nguyễn Trường T. Cho thấy các đương sự đã tự nguyện giao kết hợp đồng, ký tên vào hợp đồng, có nhận tiền đặt cọc, phù hợp với Biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đối với ông Nguyễn Văn Đ: Ông Đ đã xác nhận ông và ông T2 có ký tên vào tờ mua bán ngày 15/12/2021, có nhận 50.000.000 đồng từ ông T1, nhưng do sơ suất, mất cảnh giác nên không đọc lại nội dung hợp đồng, còn số tiền 50.000.000 đồng ông nhận là tiền chi phí đi lại.

Xét thấy ông Đ, ông T2 là người đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng, nhận tiền 50.000.000 đồng làm chi phí đi lại là đã biết rõ nội dung hợp đồng và nhận lợi ích từ giao dịch hợp đồng thì cùng phải có nghĩa vụ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tách nghĩa vụ của từng người (ông T2, ông Đ mỗi người 50.000.000 đồng; ông T1 400.000.000 đồng) là không có cơ sở.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu phạt cọc hoặc yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật đối với số tiền 500.000.000 đồng mà phía bị đơn nhận từ ngày 15/12/2021 đến nay. Xét thấy theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận”. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu bị đơn liên đới phạt cọc hoặc tính lãi theo quy định pháp luật là không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên tại phiên tòa ông T1 thấy được trách nhiệm của mình là 01 trong 03 người ký kết hợp đồng mua bán, thấy được thiệt hại của nguyên đơn nên cá nhân ông tự nguyện bồi thường thêm 100.000.000 đồng. Tổng cộng trước, sau ông tự nguyện chịu bồi thường 300.000.000 đồng.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông Nguyễn Trường T, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Trường T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường T đối với ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2 và ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2 và ông Nguyễn Văn Đ. có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Trường T số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

Công nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn T1 về việc bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Trường T số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2 và ông Nguyễn Văn Đ trả số tiền phạt cọc 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường T phải chịu 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 21.000.000đ (*Hai mươi một triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001647 ngày 04/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông Nguyễn Trường T được nhận lại số tiền 11.000.000đ (*Mười một triệu đồng*).

Ông Huỳnh Văn T1, ông Lê Hoàng T2 và ông Nguyễn Văn Đ phải liên đới chịu 24.000.000đ (*Hai mươi bốn triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: H lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) cho ông Nguyễn Trường T theo biên lai thu số 0002248 ngày 24/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b 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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Lưu Hữu Giàu