

Bản án số: 514/2024/DS-PT
Ngày: 10 - 10 - 2024
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 Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Vũ Tố Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Nguyễn Thị Xuân Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 443/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 960/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh Huỳnh Phát T, sinh năm 1998; (Vắng mặt)

Địa chỉ: số C Lô R, TDP41, khu phố C, A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Phạm Tuấn A, sinh năm 1975. Địa chỉ: A H, T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 17/5/2023 tại Phòng C1 thành phố H). (Có mặt)

2/ Trịnh Hồng S, sinh năm 1996. Địa chỉ: 1 B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 06/6/2023 của Văn phòng công chứng Trần Thanh Hải - thành phố H). (Vắng mặt)

2. *Bị đơn*: Anh Nguyễn Thanh D, sinh năm 1973; (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Linh C, sinh năm 1974 (theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2023 của Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang). (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã P, thành phố M, Tiền Giang.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: Lô D đường P, khu phố C, A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Chị Nguyễn Thị Linh C, sinh năm 1974. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã P, thành phố M, Tiền Giang.

4. *Người làm chứng*:

4.1. Lê Thị Thu H, sinh năm 1987; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, P, thành phố M, Tiền Giang.

4.2. Nguyễn Thị M, sinh năm 1963; (Có mặt)

Địa chỉ: Kv T, T, Ô, Cần Thơ.

4.3. Huỳnh Văn N, sinh năm 1975; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp E, T, C, Tiền Giang.

4.4. Bùi Quốc H1, sinh năm 1954; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, T, C, Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Văn D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Linh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Nguyên đơn anh Huỳnh Phát T trình bày:*

Ngày 02/4/2022 giữa anh T và anh Nguyễn Thanh D có thống nhất thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất thửa số 2229 tại xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng/1000m². Hai bên có thống nhất viết tờ giấy đặt cọc mua bán đất và thỏa thuận trong 35 ngày sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, ngay sau khi ký giấy đặt cọc mua bán đất anh T đã giao cho anh D 20 lượng vàng SJC, anh D có ký tên đã nhận đủ vàng. Sau khi ký giấy đặt cọc đến ngày 07/5/2022 anh T và anh D có đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì anh D thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay thế chấp tại Ngân hàng và hẹn đến ngày 09/5/2022 sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên ngày 09/5/2022 anh D không đến Văn phòng công chứng, anh T có liên hệ với anh D thì anh D yêu cầu anh T giao thêm số tiền 3.000.000.000 đồng mới ký hợp đồng chuyển

nhượng. Do đó, nay anh T khởi kiện yêu cầu phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tương đương tiền đặt cọc. Cụ thể: Buộc anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C liên đới trả lại số tiền nhận cọc là 20 lượng vàng SJC và bồi thường tiền đặt cọc là 20 lượng vàng SJC, tổng cộng là 40 lượng vàng SJC (tạm tính tương đương 68.000.000 đồng/lượng, thành tiền 2.720.000.000 đồng). Anh T rút lại yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh T và anh D theo “Giấy đặt cọc bán đất” ngày 02/4/2022.

** Bị đơn anh Nguyễn Thanh D trình bày:*

Anh thống nhất có thỏa thuận chuyển nhượng bán phần đất thuộc thửa đất số 2229 ở xã P với giá 3.000.000.000 đồng/1000m² và thừa nhận có ký vào giấy đặt cọc mua bán đất ngày 02/4/2022, đã nhận đủ 20 lượng vàng SJC. Tuy nhiên, quá trình mua bán thỏa thuận anh chỉ làm việc với người tên V, không biết ai tên T, người đứng ra liên hệ là vợ anh (chị Nguyễn Thị Linh C). Anh thống nhất tờ giấy đặt cọc do vợ anh là chị C viết, anh có ký tên nhưng đối với dòng chữ “Trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B nếu không phải trả cọc lại cho bên B” thì anh và vợ anh không viết. Đối với thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận miệng trong thời hạn 30 ngày. Sau khi ký giấy đặt cọc và nhận vàng, anh và chị C nhiều lần liên hệ bên mua để thực hiện việc chuyển nhượng và có giao bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên bên mua không thực hiện cũng như không có liên hệ gì. Anh thống nhất vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì phần đất của anh chị đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, vợ chồng anh có đề nghị người mua giao thêm số tiền 300.000.000 đồng để anh lấy giấy về sẽ thực hiện việc chuyển nhượng nhưng phía bà V không đồng ý. Nay anh không đồng ý trả số vàng đã cọc của nguyên đơn vì nguyên đơn là bên vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Linh C và chị đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Trong các lần hòa giải năm 2022 chị C trình bày: Chị thống nhất tài sản các bên giao dịch theo hợp đồng đặt cọc là tài sản chung của chị và anh D, thời điểm xác lập giao dịch chị có giao bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua nên việc phần đất thỏa thuận chuyển nhượng hiện đang thế chấp ở Ngân hàng phía người mua đương nhiên biết và vẫn đồng ý cọc. Sau khi anh D nhận đủ số vàng đặt cọc, các bên có thống nhất thỏa thuận miệng thời gian thực hiện là 30 ngày, hoàn toàn không có ghi nội dung “Trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B nếu không phải trả cọc lại cho bên B”. Sau đó chị và anh D nhiều lần liên hệ phía bà V để yêu cầu bà V chuyển giao tiền mặt 3.000.000.000 đồng, chị và anh D sẽ gởi lại số vàng cọc, bà V đồng ý nhưng đến nay không thực hiện. Nhận thấy việc không thể tiến hành chuyển nhượng theo thỏa thuận không phải do lỗi của anh chị nên chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong biên bản hòa giải ngày 28/6/2023 chị C trình bày: Giữa hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận miệng gì về việc trong vòng 30 ngày sẽ ra công

chứng. Hoàn toàn không có việc anh D và anh T ra Văn phòng công chứng ngày 07/5/2022, nói giấy đất đang vay thế chấp và hẹn đến ngày 09/5/2022 sẽ ra công chứng. Trong việc mua bán này chị và bà V giao dịch với nhau chứ hoàn toàn anh D hay anh T không có liên hệ hay trao đổi gì với nhau nên cũng không có việc anh D hẹn ngày 09/5/2022 như nguyên đơn trình bày. Sau nhiều lần liên lạc, có một lần chị điện thoại được thì bà V hẹn đầu giờ chiều đem giấy đất photo xuống văn phòng công chứng để làm hợp đồng mà không nói văn phòng công chứng nào nên vợ chồng chị phải đi tìm, sau đó đã tìm được bà V tại Văn phòng C3, đến nơi thì bà V kêu đưa bản chính giấy đất ra để ký, do bà V thay đổi nên vợ chồng chị không có bản chính để đưa và có đề nghị bà V ứng thêm số tiền 500.000.000 đồng để lấy giấy đất về làm hợp đồng liền, bà V không đồng ý, trả lời khó nghe nên vợ chồng chị ra về. Sau đó chị không có liên lạc với bà V nữa và bà V cũng không có liên lạc với chị. Đến khi Tòa án triệu tập chị mới biết anh T đã đi khởi kiện đòi lại tiền cọc.

Qua yêu cầu khởi kiện của anh T thì chị không đồng ý. Chị vẫn tiếp tục bán đất cho anh T, chị không có vi phạm theo giấy đặt cọc, hoàn toàn không có thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày sẽ ra công chứng. Việc anh T nói không biết giấy đất đang vay thế chấp, có liên lạc với anh D ra công chứng và hẹn đến ngày 09/5/2022 cũng như anh D kêu đưa thêm 3.000.000.000 đồng mới ký hợp đồng là hoàn toàn không có. Giữa anh D và anh T hoàn toàn không có liên lạc gì với nhau và cũng không có thông tin của nhau để liên lạc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị V trình bày:*

Bà là mẹ của anh Huỳnh Phát T và có đi cùng anh T đến thỏa thuận mua đất của anh Nguyễn Thanh D, nhưng mọi việc đều do anh T quyết định hết, bà không có liên quan đến sự việc trên. Đối với vụ án, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ: Điều 5, 92, 147; Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 288 của Bộ luật dân sự; Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Huỳnh Phát T.

1.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022.

1.2 Buộc anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh Chi T1 cho anh Huỳnh Phát T 40 lượng vàng SJC, tương đương số tiền 2.688.000.000 đồng (giá vàng SJC ngày 25/7/2023 được niêm yết công khai là 67.200.000/lượng)

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

Ngày 08 tháng 08 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Thanh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Linh C kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Huỳnh Phát T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng Anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C phải trả cho anh số vàng đặt cọc đã nhận là 20 lượng vàng SJC và đồng thời phải chịu một khoản tiền phạt cọc tương đương tài sản đặt cọc là 20 lượng vàng SJC.

- Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C giữ nguyên kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

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

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: quá trình tranh tụng phía đại diện nguyên đơn đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn là anh D và chị C, đồng ý cho anh D, chị C không phải trả khoản tiền phạt cọc 20 lượng vàng SJC. Ý kiến này của đại diện nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp pháp luật và không trái pháp luật đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm 63/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có bài phát biểu kèm theo).

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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn anh Huỳnh Phát T khởi kiện yêu cầu vợ chồng Anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C phải trả cho anh số vàng đặt cọc đã nhận là 20 lượng vàng SJC và đồng thời phải chịu một khoản tiền phạt cọc tương đương tài sản đặt cọc là 20 lượng vàng SJC nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh Huỳnh Phát T với bị đơn Anh Nguyễn Thanh D là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của Anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh Chi Hội Đ xét xử nhận thấy:

- Quá trình tranh tụng tại phiên tòa phía đại diện nguyên đơn đồng ý với nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C. Đồng ý cho anh D, chị C không phải trả khoản tiền phạt cọc 20 lượng vàng SJC. Ý kiến này của đại diện nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp pháp luật và không trái pháp luật đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ các phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của các anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C là có căn cứ nên chấp nhận. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm đại diện nguyên đơn xác định dòng chữ “trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B nếu không phải trả cọc lại cho bên B” trong biên nhận đặt cọc ngày 02/4/2022 là do anh T viết sau khi các bên thỏa thuận vào tại thời điểm ký biên nhận ngày 02/4/2022. Phía chị C xác định anh T tự ghi vào sau 02/4/2022 và có yêu cầu giám định tuổi mực. Theo kết luận tại Bản giám định số 15/2024/TTTVGĐDS ngày 16/9/2024 của Trung tâm tư vấn, Giám định dân sự thì nội dung “trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B nếu không phải trả cọc lại cho bên B” được viết sau (mới hơn) thời gian ngắn từ 1 - 2 tháng, là phù hợp lời khai chị C nên phía nguyên đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo phiếu thu ngày 17/9/2024 của Trung tâm T2 thì chi phí giám định là 50.000.000 đồng. Chi phí này chị C đã tạm ứng trước nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho chị C.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

[7] Về án phí: anh D, chị C không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Lấy giá vàng SJC được niêm yết công khai tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 25/7/2023 làm căn cứ tính án phí là 67.200.000 đồng/lượng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 161, Điều 227, Điều 244, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Linh C, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Huỳnh Phát T.

2.1 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022.

2.2 Buộc anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh Chi T1 cho anh Huỳnh Phát T 20 lượng vàng SJC. Thời hạn trả khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: anh Huỳnh Phát T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Linh C 50.000.000 đồng chi phí tố tụng. Thời hạn trả khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

- Anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại anh D, chị C 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0024184 ngày 08/8/2023 của Chi cục thi hành án thành phố M tỉnh Tiền Giang. Anh Dũng, chị C còn phải nộp 52.320.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Huỳnh Phát T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại anh T 26.835.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0022331 ngày 07/6/2022 và số tiền tạm ứng án phí 16.365.000 đồng theo biên lai thu số 0023653 ngày 03/4/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân