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

Bản án số: 248/2023/DS-PT
Ngày: 26/4/2023

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: Ông Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải

Ông Lê Thanh Vân

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 495/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 510/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Chị Trương Thị Cẩm T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số /6D L V L, tổ , ấp , xã Nh Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Viết H, sinh năm 1990

Địa chỉ: Lầu 1, số 1 N T N, khu đô thị V P, phường H B P, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2022 số công chứng 003260 quyển số 4/2022TP/CC-SCC/HĐGD)

* *Bị đơn*: Anh Võ Thành S, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp L H, xã P T, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp , xã T T, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

2. Chị Trần Thị Thủy T, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 2, ấp T L, xã Đ T, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

3. Anh Nguyễn Duy Th, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp , xã T T, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Trương Thị Cẩm T.

Anh H, anh S, chị H, chị T, anh Th có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn là chị Trương Thị Cẩm T trình bày:

Ngày 07/3/2022 chị Trương Thị Cẩm T có ký 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Võ Thành S 02 hợp đồng đặt cọc 10 lô đất một phần thửa 255, tờ bản đồ số 9 tại ấp , xã T T, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

+ Hợp đồng đặt cọc thứ nhất: chuyển nhượng 02 lô đất, mỗi lô 1.000m^2. Tổng diện tích là 2.000m^2. Giá chuyển nhượng 1.160.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng.

+ Hợp đồng đặt cọc thứ hai: chuyển nhượng 08 lô đất, mỗi lô 1.000m^2. Tổng diện tích là 8.000m^2. Giá chuyển nhượng 4.640.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng.

Tổng cộng 02 hợp đồng chuyển nhượng 10 lô đất chị T đặt cọc cho anh S 300.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc từ ngày 07/3/2022 đến đến 11/4/2022. Thỏa thuận bên B (anh Võ Thành S là người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tại thời điểm làm hợp đồng đặc cọc anh S không về kịp để ký hợp đồng nên đã nhờ chị Trần Thị Thủy T (người môi giới bán đất cho anh S) ký vào 02 hợp đồng. Hình thức thanh toán chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản của anh S số 0721000558084 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt nam 05 lần bằng các số tài khoản:

1/ Ngày 03/3/2022 chuyển bằng tài khoản 19030524295013 số tiền 170.000.000 đồng.

2/ Ngày 07/3/2022 chuyển bằng tài khoản 19030524295013 số tiền 50.000.000 đồng

3/ Ngày 03/3/2022 chuyển bằng tài khoản 19030524295013 số tiền 60.000.000 đồng

4/ Ngày 03/3/2022 chuyển thông qua tài khoản VPBANK 79314811 số tiền 10.000.000 đồng

5/ Ngày 07/3/2022 chuyển thông qua tài khoản VPBANK 79314811 số tiền 10.000.000 đồng.

Đến hạn anh S không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng không ra công chứng (do chưa có bản vẽ). Chị T chủ động liên hệ gặp trực tiếp anh S yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng anh S không đồng ý mà yêu cầu chị T ra công chứng chuyển nhượng 10 lô đất. Do quá hạn nên chị T không đồng ý và do thủ tục hành chính không cập nhật ra sổ được (Do chủ trương của tỉnh không cho phân lô chuyển nhượng bán đất nông nghiệp).

Do anh S vi phạm thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Nếu thỏa thuận được chị T chỉ yêu cầu anh S trả lại số tiền đã đặt cọc 300.000.000 đồng. Nếu không thỏa thuận được yêu cầu phạt cọc thêm 300.000.000 đồng thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Bị đơn anh Võ Thành S trình bày:*

Nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn chị Trương Thị Cẩm T là không đúng.

Ngày 17/02/2022 anh S có mua của chị Nguyễn Thị H 18 lô đất trị giá 9.604.400.000 đồng. Đặt cọc trước 540.000.000 đồng, thỏa thuận chị H làm xong bản vẽ sẽ ra công chứng, ban đầu hợp đồng ghi ngày 11/4/2022 sẽ ra công chứng. Tuy nhiên, sau đó chị H có báo xin gia hạn thêm 10 ngày tức đến ngày 21/4/2022 sẽ ra công chứng do bản vẽ ra không kịp nên anh S đồng ý. Đến hạn nếu chị H đưa bằng chứng đã có bản vẽ anh S không ra công chứng sẽ mất cọc. Trong quá trình này chị H hỏi nếu có ai mua anh S đồng ý bán không thì anh S đồng ý nhờ chị H bán giúp vì chị H là chủ đất, giữ giấy tờ. Do đó, trong tháng 3/2022 anh S có nhận tiền cọc 17 lô số tiền 510.000.000 đồng, mỗi lô là 30.000.000 đồng thông qua tài khoản của Phạm Thanh D (con chị H) và những tài khoản khác không thể hiện thông tin người gửi. Do anh S nghĩ tài khoản của những người này là tiền chị H nhận cọc bán đất dùm anh S. Anh S hoàn toàn không biết chị Trương Thị Cẩm T và anh S cũng không có nhờ chị T bán đất dùm. Anh S không có ký tên vào hợp đồng đặt cọc mua bán đất với chị T. Anh S không có hỏi chị H bán đất cho ai mà chỉ xác nhận nhận được tiền cọc 17 lô. Trước ngày 21/4/2022 chị T và anh Th (anh S không rõ đầy đủ họ tên) có liên lạc hẹn anh S gặp chị T ở nhà chị H để giải quyết hợp đồng mua bán đất với chị T, anh S có hẹn chị T ngày 24/4/2022 (chủ nhật) mới gặp thỏa thuận được vì anh S bận đi công tác không về được. Đến hẹn chị T, anh H, anh Th, chị H, chị T gặp nhau. Anh Hà, chị T có yêu cầu anh S trả 300.000.000 đồng tiền cọc không phải lý do là trễ hạn (mà với lý do hồ sơ không hợp lệ không thể đăng bộ được). Lúc này anh S mới biết chị T đưa chị H giấy đặt cọc 6.000m^2 (không phải là 10.000m^2 như anh H trình bày). Do đó, anh S không đồng ý trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc theo yêu cầu của chị T. Đối với hợp đồng đặt cọc với chị T do anh S không có ký nên không có ý kiến.

Việc chị T cho rằng anh S trễ hạn nhưng từ ngày 11/4 đến 21/4/2022 chị T không có ý kiến nhắc nhở về thời hạn (xem như đồng ý theo ý kiến xin gia hạn với chị H). Theo anh S biết thời điểm tháng 4/2022 đất vẫn tách thửa được chứ

không như chị T trình bày. Khi gặp nhau ngày 24/4/2022 anh S mới biết chị H nhờ chị T bán đất cho chị T nên anh S có hẹn chị T ngày 25/4/2022 ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do chị H hẹn anh S nên anh S hẹn lại chị T ra công chứng để tránh mất cọc nhưng chị T không ra công chứng. Đồng nghĩa đã bỏ cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 17/02/2022 chị H có bán cho anh Võ Thành S 18 lô đất làm hợp đồng đặt cọc trước 540.000.000 đồng thỏa thuận 11/4/2022 có bản vẽ ra công chứng. Đến hạn cán bộ đo đạc thông báo do tình hình siết chặt việc tách thửa nên hồ sơ có thể trễ hạn. Chị H có thỏa thuận với anh S gia hạn thêm 10 ngày anh S đồng ý. Đến hạn ngày 21/4/2022 chị H có báo anh S ra công chứng bằng điện thoại nhưng anh S không đến nên anh S bị mất cọc. Trước ngày 21/4/2022 anh S có nói với chị H nếu có ai mua nhờ chị H bán lại dùm. Chị H đồng ý, do biết chị Trần Thị Thủy T là người môi giới bán đất nên chị H có nói anh S có 18 lô đất nếu chị T có khách thì bán dùm đi. Trước đó chị T môi giới cho chị H bán được 02 lô đầu cho chị *Đặng Thị Hồng Y*.

Do chị H biết địa phương chị H không khi nào ra bản vẽ đúng hạn nên chị H có yêu cầu viết thêm phần thỏa thuận khi nào bản vẽ về ra công chứng, bên chị Y đồng ý ký tên lăn tay. Tiếp đến chị T bán 10 lô đất của anh S cho chị T, lúc đó chị T có điện thoại cho chị H yêu cầu anh S về để làm hợp đồng đặt cọc. Do anh S đi công tác xa không về được nên anh S có nhờ chị H làm hợp đồng đặt cọc dùm *giữa anh S với chị T như làm hợp đồng với chị Y*. Chị H có kêu chị T dẫn khách ra nhà chị H làm hợp đồng đặt cọc nhưng bên chị T không đồng ý lý do đất chị H đã bán cho anh S rồi nên chị H không có quyền làm hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc giữa anh S với chị T là do chị T tự làm, chị H không biết chị T, anh Th là ai. Tiền con chị H là Phạm Thanh D chuyển cho anh S là của 07 lô đất còn lại, không phải những lô đất bán cho chị T. Khi ra bản vẽ không kịp chị H có điện thoại cho chị T hẹn khách gia hạn thêm 10 ngày, chị T đồng ý. *Nếu sau 10 ngày không có bản vẽ ra công chứng được thì của 01 đến 03 chị H mới lấy giấy cọc của chị T đưa chị H ra xem thì thấy thỏa thuận phạt cọc cao nên chị H có hối thúc cán bộ đo vẽ ra bản vẽ khi chưa hết hạn 10 ngày đã có bản vẽ nhưng bên chị T không đồng ý ra công chứng. Do đó chị H thấy yêu cầu của chị T là không phù hợp vì ngày 21/4/2022 đến hạn ra công chứng nhưng chị T trả lời thông báo gấp quá chuẩn bị không kịp hẹn đến 25/4/2022 ra công chứng nhưng bên chị T là chị T không ra công chứng. Do đó chị T phải mất cọc*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thủy T trình bày:

Chị H có bán cho anh S 18 lô đất, chị H có giao cho chị T tìm người bán lại 18 lô đất dùm anh S. Nếu bán được thì chị T được hưởng hoa hồng, chị H giao chị T bán giá 570.000.000 đồng/lô/1.000m^2. Nếu bán hơn thì chị T hưởng và chia lại chị H 1.000.000đồng/lô. Thông qua anh Nguyễn Duy Th chị T giới thiệu bán cho chị T được 10 lô. Chị T là người viết hợp đồng do chị T có yêu cầu chị H kêu anh S về làm hợp đồng, chị H trả lời anh S không về được, chị H

cung cấp thông tin nhân thân anh S, số tài khoản và hợp đồng của anh S mua đất của chị H để chị T làm hợp đồng với chị T thời hạn từ ngày 03/3- 11/4/2022 có bản vẽ ra công chứng. Đến ngày 11/4/2022 chị H có điện thoại cho chị T báo bản vẽ không về kịp kêu chị T gia hạn khách thêm 07 ngày. Chị T có điện thoại cho anh Th nhờ liên hệ chị T xin gia hạn nhưng chị T không đồng ý nên chị T trả lời chị H khách khó chịu chị xin gia hạn hoài họ không đồng ý, chị T có yêu cầu chị H hẹn để chị T gặp anh S thì đến ngày 24/4/2022 gặp anh S. Khi gặp nhau chị T nói trễ hạn hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý mua. Anh S nói hẹn 25/4/2022 ra công chứng nếu không ra thì mất cọc, *chị T không đồng ý đòi lấy cọc lại với 02 lý do (1. Do trễ thời hạn ra công chứng; 2. Việc phân lô tách thửa hiện tại do xã Tân Thành không cho phân lô tách thửa).*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy Th trình bày:*

Anh Th là người môi giới mua bán đất, thông qua chị T, anh Th có giới thiệu chị T mua đất của anh S. Khi ra làm hợp đồng đặt cọc thì chị T báo anh S không về được nên làm hợp đồng chuyển khoản vào tài khoản Ngân hàng. Thời hạn của hợp đồng từ 03/3 đến 11/4/2022 ra công chứng, đến khi hết hạn chị T có điện thoại xin gia hạn nên anh Th có điện thoại báo chị T, chị T trả lời đang đi công tác không chịu gia hạn hẹn gặp anh Sơn để nói chuyện. Anh Th có thông báo nhưng anh S báo đi công tác hẹn 24/4/2022 mới gặp được. Anh Th có tham gia cuộc hẹn gặp mặt nhau nhưng qua trao đổi các bên không thỏa thuận được. Chị H, anh S hẹn chị T ngày 25/4/2022 ra công chứng hợp đồng, nếu không ra công chứng sẽ mất cọc, chị T không đồng ý với lý do 02 lý do *(1. Do trễ thời hạn ra công chứng; 2. Việc phân lô tách thửa hiện tại do xã Tân Thành không cho phân lô tách thửa)*. Nay nếu hủy hợp đồng đặt cọc thì các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 127, Điều 131, Điều 328, 407, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thị Cẩm T

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc viết tay bên đặt cọc là chị Trương Thị Cẩm T với bên nhận đặt cọc là anh Võ Thành S lập ngày 07/3/2022 số tiền đặt cọc là 240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu) đồng và ngày 08/3/2022 số tiền đặt cọc là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

- Buộc chị Nguyễn Thị H và chị Trần Thị Thủy T có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trương Thị Cẩm T số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng tiền đặt cọc mua đất của anh Võ Thanh S.

Kể từ ngày chị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị H, chị T chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Trương Thị Cẩm T yêu cầu bị đơn anh Võ Thành S phải chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, do vi phạm thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

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

* Ngày 28 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn chị Trương Thị Cẩm T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 05 tháng 10 năm 2022, chị Nguyễn Thị H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét chị không có liên quan trong giao dịch với chị T nên không có nghĩa vụ trả tiền, chỉ buộc chị Trần Thị Thủy T có trách nhiệm cho chị T.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có ý kiến về yêu cầu kháng cáo buộc anh S có nghĩa vụ trả số tiền 300.000.000 đồng. Chị H giữ yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả tiền cho chị T. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Kháng cáo của các đương sự là có cơ sở, hợp đồng đặt cọc vô hiệu từ ban đầu, có cơ sở anh S nhận tiền của chị T thì phải có nghĩa vụ giao trả lại. Cần xác định quan hệ tranh chấp cho phù hợp, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T và chị H, sửa bản án sơ thẩm, anh S phải có nghĩa vụ giao trả cho chị T 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Nguyên đơn là chị Trương Thị Cẩm T khởi kiện yêu cầu bị đơn là anh Võ Thành S phải trả lại tiền, căn cứ vào 02 hợp đồng đặt cọc. Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Hợp đồng đặt cọc" giải quyết.

Xem xét về nội dung vụ án được phân tích tại phần nội dung nhằm làm rỏ về mối quan hệ tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T cho biết địa chỉ nơi cư trú của chị không đúng theo bản án sơ thẩm, cung cấp địa chỉ nơi cư trú mới; anh S cho biết họ và

tên là Võ Thành S. Lời trình bày của đương sự có cung cấp giấy tờ chứng minh, nên được điều chỉnh bản án sơ thẩm cho đúng quy định.

[II]- Nội dung vụ án: Chị Trương Thị Cẩm T căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và ngày 08/3/2022 để yêu cầu anh Võ Thành S phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc mua bán đất và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (Trong trường hợp không thỏa thuận được việc trả tiền). Cùng tài liệu là các lần chị chuyển khoản tiền qua Ngân hàng cho anh S. Cho thấy:

[II.1]- Trong giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có liên quan đến chị Nguyễn Thị H, Trần Thị Thủy T và anh Nguyễn Duy Th. Theo lời trình bày thì chị H có diện tích 18 lô đất (mỗi lô có diện tích 1.000m^2), chị H với anh S thực hiện chuyển nhượng một số diện tích trong các lô đất này; sau đó giữa anh S với chị H, chị H với chị T, chị T, anh Th với chị T trao đổi bằng miệng nhằm thực hiện chuyển nhượng được các lô đất; chị T, anh Th chỉ là người trung gian, môi giới nhằm mục đích bán được đất để hưởng huê hồng; việc làm trung gian môi giới, phân lô bán nền đất pháp luật đất đai không có qui định. Do đó, lời trình bày của các bên là có sự chồng chéo, không rỏ ràng, cho nên không phải là căn cứ pháp lý trong việc giải quyết tranh chấp của Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và ngày 08/3/2022.

[II.2]- Xem xét về 02 hợp đồng đặt cọc cho thấy: Trong hợp đồng có ghi bên đặt cọc là Trương Thị Cẩm T (bên A), bên nhận đặt cọc là Võ Thành S (bên B), nhưng tại hợp đồng ngày 08/3/2023 bên A đại diện đặt cọc người ký tên là Nguyễn Duy Th, chị T không có ký tên; còn cả hai hợp đồng thì bên B đại diện ký tên đều là Trần Thị Thủy T, (trong đó có số tài khoản của anh S do chị T ghi), anh S không có ký tên. Các bên trình bày, cả 02 hợp đồng đều do chị T tự soạn thảo, ký tên vào, tại thời điểm giao kết thì không có mặt gặp nhau giữa chị T với anh S, các bên cũng không có sự thống nhất trao đổi với nhau về 02 hợp đồng này.

Anh S trình bày không biết chị T với chị T, chỉ giao dịch với chị H; còn chị H thì biết chị T, không biết chị T với anh Th; chị T cũng cho biết chị được chị H giới thiệu để môi giới bán đất dùm anh S nên giới thiệu cho chị T là người mua, chị T không có gặp trực tiếp anh S với chị H; như vậy, 02 hợp đồng đặt cọc này thì chị T là người trung gian, trực tiếp lập hợp đồng. Điều này cho thấy, hợp đồng từ ban đầu xác lập không thể hiện ý chí cụ thể giữa anh S với chị T, anh S với chị T không gặp trực tiếp để trao đổi, bàn bạc với nhau, không trực tiếp ký kết vào hợp đồng; cả 02 hợp đồng đặt cọc không phải là cơ sở pháp lý để chị T khởi kiện yêu cầu đối với anh S về mối quan hệ tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc", yêu cầu giải quyết hậu quả của "Hợp đồng đặt cọc".

[II.3]- Như vậy: Có căn cứ xác định hai hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, không có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các đương sự về quan hệ "Đặt cọc"; chị T có căn cứ giao tiền cho anh S, anh S thừa nhận đã nhận số tiền 300.000.000 đồng thì phải giao trả lại cho chị T; đối với chị T là người trực tiếp xác lập hợp đồng đặt cọc, có quyền và nghĩa vụ trực tiếp trong 02 hợp đồng đặt cọc, nhưng do hai hợp đồng đặt cọc vô hiệu các bên

chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Án sơ thẩm quyết định buộc chị Nguyễn Thị H với chị Trần Thị Thủy T có nghĩa vụ trả tiền là không chính xác; chị H không có nhận tiền từ chị T, không có nghĩa vụ gì trong 02 hợp đồng đặt cọc, chị H giao dịch bằng lời nói với anh S, thì chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với anh S.

[III]- Từ những phân tích đã nêu: Có căn cứ về yêu cầu của chị T đối với anh S phải có nghĩa vụ giao trả lại số tiền 300.000.000 đồng, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T và yêu cầu kháng cáo của chị H. Sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[VI]- Về án phí: Chị T và chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chị H và chị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Chị T và anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[VII]- Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, trong phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 122, 131, 328, 407, 357 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trương Thị Cẩm T và yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Cẩm T

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/3/2022 và ngày 08/3/2022 là vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

- Buộc anh Võ Thành S có nghĩa vụ trả cho chị Trương Thị Cẩm T số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày chị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh S chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trương Thị Cẩm T yêu cầu anh Võ Thành S phải chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Võ Thành S phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Trương Thị Cẩm T phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chị T đã nộp số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022302 ngày 27/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên còn phải nộp tiếp số tiền 1.000.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho chị Trương Thị Cẩm T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022634 ngày 29/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022672 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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, 7a, 7b, 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:
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- CC THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Võ Ngọc Giàu