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

Bản án số: 364/2023/DS-PT
Ngày 06/11/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc.

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 302/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 634/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh M1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số C, quốc lộ F, phường F, thành phố T, tỉnh Long An (theo giấy ủy quyền ngày 18/10/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Duy L, sinh năm 1985;

2. Bà Phạm Thị Thục D, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ.

(Bà M, ông M1, ông L, ông Đ có mặt, bà D vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày*:

Vào ngày 23/12/2018 (âm lịch) bà Trần Thị M và vợ chồng ông Võ Duy L, bà Phạm Thị Thục D ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà M mua thửa đất số 986, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, thị xã K do ông L và bà D đứng tên với giá 600.000.000 đồng, bà M đặt cọc trước 440.000.000 đồng, hẹn khi nào sang tên sổ hồng xong thì bà M đưa hết số tiền còn lại.

Hai bên thỏa thuận qua tết (tức đầu năm 2019) làm thủ tục sang tên, nhưng thửa đất số 986 bị cấp chồng với đất của người khác, cụ thể ông Huỳnh Văn T nộp đơn tại Tòa án khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L, bà D và Tòa án đã hủy giấy nên ông L, bà D không còn đất chuyển nhượng cho bà. Khi ký hợp đồng bà không biết sự việc trên. Ông L và bà D có biết hay không thì bà không rõ nhưng vào ngày 27/9/2018 Ủy ban nhân dân xã T đã hòa giải tranh chấp về cấp chồng đất giữa ông Huỳnh Văn T với bà Lê Thị K, nên theo bà thì ông L và bà D có biết, có lỗi nên phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/12/2018 (âm lịch) giữa bà M với ông L, bà D và yêu cầu ông L, bà D trả tiền cọc 440.000.000 đồng và tiền phạt cọc 440.000.000 đồng

Số tiền đặt cọc 440.000.000 đồng là tài sản chung của bà với chồng là ông Trần Văn Đ.

- *Bị đơn ông Võ Duy L trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:*

Ông thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị M về thời gian ký hợp đồng, số tiền nhận cọc và thời gian làm thủ tục sang tên thửa đất số 986, tờ bản đồ số 9, tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Thửa đất số 986, vợ chồng ông L và bà D nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T1 (cha của bà Lê Thị K, hiện đã chết) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2018.

Đầu năm 2019 ông L liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M mới phát hiện thửa đất số 986 bị chồng với đất của ông Huỳnh Văn T, địa chỉ cư trú tại khu phố D, phường B, thị xã K nên không làm thủ tục sang tên cho bà M được, lúc này ông thông báo cho bà M biết ông T đã khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 986 cấp cho vợ chồng ông, năm 2022 Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử hủy giấy của vợ chồng ông, ông kháng cáo thì Tòa án cấp trên cũng tuyên y án sơ thẩm.

Do đó, vợ chồng ông không thể làm thủ tục để chuyển nhượng thửa đất số 986 cho bà M. Nay ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/12/2018 (âm lịch), đồng ý trả tiền cọc là 440.000.000 đồng cho bà M và tự nguyện trả thêm cho bà M 260.000.000 đồng xem như tiền lãi, không đồng ý phạt cọc số tiền 440.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị Thục D trình bày: Bà và ông Võ Duy L là vợ chồng. Thửa đất số 986 nguồn gốc do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng, đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy, tuy nhiên phần đất trên bị cấp chồng với đất của ông Huỳnh Văn T nên đã bị Tòa án hủy giấy. Nay bà đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền cọc cho bà M là 440.000.000 đồng và đồng ý trả thêm khoản tiền là 260.000.000 đồng chứ không đồng ý phạt cọc 440.000.000 đồng vì khi ký đặt cọc cho bà M, vợ chồng bà không biết sự việc đất bị chồng lấn, chỉ đến khi liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M mới phát hiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày: Ông là chồng của bà M, số tiền bà M đặt cọc cho vợ chồng ông L là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà M, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 288, 328, 422, 423, 427 của Bộ luật Dân sự và căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định 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 bà Trần Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Võ Duy L và bà Phạm Thị Thục D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Duy L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc có tiêu đề "Hợp đồng mua bán đất" ký ngày 23/12/2018 âm lịch giữa bà Trần Thị M với ông Võ Duy L và bà Phạm Thị Thục D.

Buộc ông Võ Duy L và bà Phạm Thị Thục D có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị M tổng số tiền là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu ông Võ Duy L, bà Phạm Thị Thực D1 trả số tiền phạt cọc 180.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 19 tháng 7 năm 2023 nguyên đơn bà Trần Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Trần Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Nguyên đơn bà Trần Thị M có ông Lê Thanh M1 là người đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ đều trình bày: Do vợ chồng ông L và bà D1 nhận tiền cọc 440.000.000 đồng của vợ chồng ông bà để chuyển nhượng đất, nhưng do đất bị chồng thửa với ông Huỳnh Văn T không chuyển nhượng được là do lỗi hoàn toàn thuộc về ông L và bà D1 vì ông bà biết trước là đất bị chồng thửa có tranh chấp nhưng vẫn nhận tiền cọc và hứa chuyển nhượng đất. Còn ông L cho rằng ông hoàn toàn không biết đất bị chồng thửa nên mới nhận cọc và chuyển nhượng đất cho bà M, việc chuyển nhượng không được là do lỗi khách quan, nay ông vẫn chấp nhận bồi thường cho bà M số tiền 260.000.000 đồng coi như là khoản tiền lãi do nhận tiền bà M quá lâu cũng thiệt hại cho bà M chứ ông không đồng ý bồi thường tiền cọc 440.000.000 đồng là số tiền mà bà M yêu cầu phạt cọc.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà M, thấy rằng thửa đất số 986 mà các bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng, bà M không có chứng cứ chứng minh khi ký hợp đồng ngày 23/12/2018 âm lịch thì ông L, bà D1 biết về tình trạng thửa đất không thể chuyển nhượng nên bị đơn không phải chịu tiền phạt cọc 440.000.000 đồng. Tuy nhiên ông L và bà D1 tự nguyện trả thêm cho bà M 260.000.000 đồng là có lợi cho bà M nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn bà Trần Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ kháng cáo; việc kháng cáo của bà M và ông Đ đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự bà Phạm Thị Thục D, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn bà M cho rằng ngày 23/12/2018 âm lịch khi ký hợp đồng đặt cọc với ông L và bà D thì bà không biết tình trạng đất. Bà M cho rằng ông L và bà D có biết vì vào tháng 9/2018 Ủy ban nhân dân xã T đã tổ chức hòa giải liên quan đến tranh chấp phần đất này giữa ông Huỳnh Văn T với bà Lê Thị K (con của ông Lê Văn T1). Ngược lại, ông L và bà D cho rằng khi ký đặt cọc cho bà M ngày 23/12/2018 âm lịch thì không biết tình trạng đất bị chồng lấn, chỉ đến khi liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M mới phát hiện.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, bà M có nhiều lời khai không thống nhất, ban đầu thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc thì cả bà và vợ chồng ông L đều không biết thửa đất số 986 bị cấp chồng lấn với người khác. Chứng cứ do bà M cung cấp là Biên bản hòa giải ngày 27/9/2018 của Ủy ban nhân dân xã T nội dung hòa giải tranh chấp liên quan đến đất đai giữa ông Huỳnh Văn T với bà Lê Thị K (là đại diện của ông Lê Văn T1), mặc dù trong biên bản có đề cập đến nội dung phần đất của ông T tranh chấp có dính vô một phần của bốn hộ là Trương Thanh P, Võ Duy L, Võ Văn H, Trần Hữu D2 nhưng biên bản không có những hộ này tham gia hòa giải.

Căn cứ Công văn số 558/UBND-TP ngày 30/6/2023 của Ủy ban nhân dân xã T xác định khi Ủy ban tổ chức hòa giải tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn T với ông Lê Văn T1 thì không có thông báo và mời ông L, bà D tham gia hòa giải.

Tại giai đoạn phúc thẩm bà M có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T, thị xã K cho bà sao y Biên bản làm việc ngày 16/01/2019 hoặc xác nhận cho bà ngày 16/01/2019 Ủy ban nhân dân xã có mời 04 hộ dân Võ Duy L, Trương Thanh P, ông Võ Văn H và bà Hồ Thanh T2 có đất chồng lấn với đất của ông Huỳnh Văn T để làm việc. Tại Công văn số 674/CV-UBND ngày 03/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã T trả lời là vào ngày 16/01/2019 Ủy ban xã có mời 04 hộ dân nêu trên đến Ủy ban xã để trao đổi một số nội dung liên quan đến phần diện tích đất cấp cho 04 hộ dân có trùng phần diện tích đất của ông Huỳnh Văn T. Nhưng không cung cấp được biên bản ngày 16/01/2019 mà Ủy ban xã chỉ cung

cấp được Biên bản về việc làm việc với Ủy ban nhân dân xã T về trường hợp khiếu nại của ông Huỳnh Văn T do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K lập ngày 11/3/2019 và biên bản cũng không có các hộ dân nêu trên ký tên. Do đó, không có căn cứ xác định ông L và bà D biết được tình trạng thửa đất số 986 bị chồng lấn mà vẫn ký đặt cọc để chuyển nhượng cho bà M nên ông L và bà D không có lỗi và cũng không thuộc trường hợp từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên không có căn cứ phạt cọc như cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ. Tuy nhiên, ông L tự nguyện trả cho bà M số tiền 260.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của bị đơn và có lợi cho nguyên đơn nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ và bà M.

Lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ không được chấp nhận nên bà M và ông Đ phải chịu.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 288, 328, 422, 423, 427 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định 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 bà Trần Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Võ Duy L và bà Phạm Thị Thục D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Duy L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc có tiêu đề "Hợp đồng mua bán đất" ký ngày 23/12/2018 âm lịch giữa bà Trần Thị M với ông Võ Duy L và bà Phạm Thị Thục D.

Buộc ông Võ Duy L và bà Phạm Thị Thục D có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị M tổng số tiền là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng)*.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu ông Võ Duy L, bà Phạm Thị Thục D trả số tiền phạt cọc 180.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Duy L, bà Phạm Thị Thục D phải liên đới nộp 32.000.000 đồng *(Ba mươi hai triệu đồng)*. Ông L và bà D được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000965 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K. Ông Võ Duy L và bà Phạm Thị Thục D còn phải nộp 31.700.000 đồng án phí (*Ba mươi mốt triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Bà Trần Thị M phải nộp 9.300.000 đồng *(Chín triệu ba trăm nghìn đồng)*, bà M được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000893 ngày 03/3/2023 và 19.600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000979 ngày 12/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K. Bà Trần Thị M được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 10.600.000 đồng *(Mười triệu sáu trăm nghìn đồng).*

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*. Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà M và ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0000173 ngày 19/7/2023 là 600.000 đồng *(Sáu trăm nghìn đồng)* của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K sang án phí phải thi hành.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

5. Về hướng dẫn thi

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã K;
- Chi cục THADS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Những