

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 628/2024/DS-PT

Ngày: 20/12/2024.

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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân.

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Bùi Thị Thanh Bạch
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 20 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 452/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 391/2024/DSST, ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 571/2024/QĐ-PT ngày 06/11/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Điều Thị Thu S, sinh năm 1965;
Huỳnh Văn S1, sinh năm 1968;
Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền bà S, ông N: Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1974;
Địa chỉ: Số B A, Khu phố E, Phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Lê Thị Hồng Đ, sinh năm 1974;
Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn Đ:
Luật sư Thái Bình T – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T.

**. Người kháng cáo:* Nguyên đơn Điều Thị Thu S, Huỳnh Văn S1 và bị đơn Lê Thị Hồng Đ;

Tại phiên tòa có mặt bà S, ông T và luật sư V; Bà Đ có văn bản xin vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn đơn ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Vào năm 2022, bà Điều Thị Thu S có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Viễn K và bà Lê Ngọc M, đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 37, diện tích 5.981,3m², loại đất lúa; tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang do ông Lê Viễn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Lê Thị Hồng Đ có kêu bà S và ông S1 đến nhà bà Đ ký giấy tờ ủy quyền cho bà Đ để bà Đ lo việc bà S thắng kiện trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, bà M. Do thiếu hiểu biết, nên bà S, ông S1 có đến nhà bà Đ ký tên, lấn tay vào tờ giấy không biết rõ nội dung do bà Đ đưa cho bà S và ông S1 ký tên, lấn tay. Bà S, ông S1 không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Đ, vì đất bà S đang tranh chấp với ông K, bà M. Bà S không có viết dòng chữ: “*Vợ chồng Tôi có nhận đủ 600.000.000 (sáu trăm triệu đồng chẵn)*”. Bà S và ông S1 không có nhận của bà Đ 600.000.000 đồng.

Ông T (đại diện theo ủy quyền của bà S và ông S1) yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2022, giữa ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S với bà Lê Thị Hồng Đ. Ông S1, bà S không đồng ý nội dung đơn yêu cầu phản tố của bà Đ.

** Bị đơn bà Lê Thị Hồng Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; theo đơn khởi kiện phản tố, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải; bà Đ trình bày:*

Bà Đ với ông S1, bà S có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 37, diện tích 2.574,6m², loại đất lúa; tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/7/2022, bà Đ có đặt cọc cho ông S1 và bà S 600.000.000 đồng; ông S1, bà S nhận tiền có ký tên, lấn tay và bà S có viết dòng chữ: “*Vợ chồng Tôi có nhận đủ 600.000.000 (sáu trăm triệu đồng chẵn)*”.

Bà Đ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2022, giữa ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S với bà Lê Thị Hồng Đ.

Bà Đ yêu cầu ông S1 và bà S trả lại cho bà Đ tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và yêu cầu ông S1 và bà S bồi thường thiệt hại hợp đồng đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2024/DSST, ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các điều 407, 423, 500 Bộ Luật dân sự;

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; Luật thi hành án dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn S1 và bà Điều Thị Thu S.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2022, giữa ông Huỳnh Văn S1 và bà Điều Thị Thu S với bà Lê Thị Hồng Đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hồng Đ.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2022, giữa ông Huỳnh Văn S1 và bà Điều Thị Thu S với bà Lê Thị Hồng Đ bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn S1 và bà Điều Thị Thu S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị Hồng Đ số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*); trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận bà Lê Thị Hồng Đ yêu cầu ông Huỳnh Văn S1 và bà Điều Thị Thu S bồi thường cho bà Lê Thị Hồng Đ số tiền 1.200.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông S1 và bà S phải liên đới chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0026705 ngày 06/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, nên ông S1 và bà S còn phải liên đới nộp tiếp 27.700.000 đồng.

Bà Đ phải chịu 48.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.500.000 đồng theo biên lai số 0027207 ngày 05/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, nên bà Đ còn phải nộp tiếp 31.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 09/9/2024, nguyên đơn Điều Thị Thu S, Huỳnh Văn S1 kháng cáo yêu cầu không đồng ý án sơ thẩm tuyên buộc bà S, ông S1 trả lại cho bà Đ số tiền 600.000.000 đồng;

Ngày 23/9/2024, bị đơn Lê Thị Hồng Đ kháng cáo yêu cầu rút yêu cầu phản tố về phần bồi thường gấp đôi tiền cọc là 1.200.000.000 đồng, không tính án phí sơ thẩm về phần này;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Điều Thị Thu S, Huỳnh Văn S1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Không đồng ý án sơ thẩm tuyên buộc bà S, ông S1 trả lại cho bà Đ số tiền 600.000.000 đồng;

Bị đơn Lê Thị Hồng Đ có văn bản xin vắng mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Rút yêu cầu phản tố về phần bồi thường gấp đôi tiền cọc là 1.200.000.000 đồng, không tính án phí sơ thẩm về phần này;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn Lê Thị Hồng Đ đưa ra nhiều luận cứ, cho rằng lập luận của nguyên đơn là không có căn cứ đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Thị Hồng Đ;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Văn S1, Điều Thị Thu S2; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Lê Thị Hồng Đ, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Điều Thị Thu S, Huỳnh Văn S1 thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” được quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo và biên lai tạm nộp tạm ứng án phí phúc thẩm của người kháng cáo thì người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Điều Thị Thu S, Huỳnh Văn S1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự ngày 10/7/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời trình bày, thừa nhận của đương sự và chứng cứ do đương sự cung cấp: Ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S và bà Lê Thị Hồng Đ đều thừa nhận: Ngày 10/7/2022, ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S và bà Lê Thị Hồng Đ có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 37, diện tích 2.574,6m², loại đất lúa, tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Ông S1, bà S và bà Đ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2022, việc thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, vi phạm điều cấm nên cần ghi nhận sự thỏa thuận này;

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận sự thỏa thuận tại phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm mà vừa tuyên bố hủy hợp đồng và tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không phù hợp.

[2.2]. Xét hậu quả của việc tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2022:

[2.2.1]. Xét việc giao nhận tiền cọc giữa các đương sự khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Đ cho rằng có đặt cọc cho ông S1, bà S 600.000.000 đồng, khi ông S1, bà S nhận tiền, bà S có viết dòng chữ: “*Vợ chồng tôi có nhận đủ 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn)*”. Bà S, ông S1 không thừa nhận dòng chữ: “*Vợ chồng tôi có nhận đủ 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn)*” do bà S viết; không có nhận của bà Đ 600.000.000 đồng.

Căn cứ vào kết luận giám định số 42/KL-KTHS(Đ2) ngày 25/01/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh T kết luận chữ viết có nội dung: “*Vợ chồng tôi có nhận đủ 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn)*” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên “*Điều Thị Thu Sương*” trên tài liệu mẫu chữ ký hiệu từ M₁ đến M₁₉ do cùng một người viết ra;

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S1, bà S có nhận của bà Đ số tiền cọc 600.000.000 đồng. Ông S1, bà S có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Đ số tiền 600.000.000 đồng là có cơ sở nên Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ về phần này là phù hợp;

Do đó kháng cáo của ông S1, bà S không có căn cứ chứng minh ngoài những chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S1, bà S về phần này.

[2.2.2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đ về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc do hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Đ và ông S1, bà S đều có lỗi ngang nhau trong việc xác lập hợp đồng đặt cọc nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Đ yêu cầu ông S1, bà S bồi thường thiệt hại hợp đồng đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng tào án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà Đ

là phù hợp;

Việc kháng cáo của bà Đ về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện nên cần đình chỉ một phần đối với yêu cầu phản tố của bà Đ và phải chịu hậu pháp pháp lý khi đình chỉ;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì bà Đ vẫn phải chịu án phí đối với việc rút một phần yêu cầu phản tố;

Do đó kháng cáo của bà Đ có một phần căn cứ nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đ;

Vì thế, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S1, bà S, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ cho nên cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được chấp nhận một phần;

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp một phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 407, 423, 427 Bộ Luật dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Điều Thị Thu S, ông Huỳnh Văn S1;

Chấp nhận một yêu cầu phần kháng cáo của bà Lê Thị Hồng Đ;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 391/2024/DSST, ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Ghi nhận sự tự nguyện giữa ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S và bà Lê Thị Hồng Đ về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2022;

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2022, giữa ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S và bà Lê Thị Hồng Đ;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hồng Đ về việc ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị Hồng Đ số tiền 600.000.000 đồng;

Buộc ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị Hồng Đ số tiền 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*);

Kể từ ngày bà Lê Thị Hồng Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Điều Thị Thu S, ông Huỳnh Văn S1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hồng Đ về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S phải trả số tiền phạt cọc 1.200.000.000 đồng;

Hậu quả của việc đình chỉ một phần yêu cầu một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Hồng Đ là không được quyền khởi kiện lại đối với phần đình chỉ theo khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn S1, bà Điều Thị Thu S phải liên đới chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0026705 ngày 06/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, nên ông S1, bà S còn phải liên đới nộp tiếp 27.700.000 đồng.

Bà Đ phải chịu 48.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.500.000 đồng theo biên lai số 0027207 ngày 05/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, nên bà Đ còn phải nộp tiếp 31.500.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Điều Thị Thu S, ông Huỳnh Văn S1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông S1, bà S đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0009689, 0009688 ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Trả lại bà Lê Thị Hồng Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Đ đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009706 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang;

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 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;

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 20/12/2024, có mặt anh T và luật sư V.

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- THADS huyện G;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu