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

Bản án số: 185/2022/DS-PT
Ngày: 03-8 - 2022
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 **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu**- Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 05 năm 2022 về tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 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: 126/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Cẩm H, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: Ấp Thới Th, xã Thới S, TP M, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm: 1999 (có mặt).

Địa chỉ: Số 5 Nguyễn Bỉnh Kh, Phường 1, TP M, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thành Đ - Chi nhánh Văn phòng luật sư Bình Nguyên (có mặt).

Địa chỉ: Số 5 Nguyễn Bỉnh Kh, Phường 1, TP M, tỉnh T.

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm: 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số 465/16 Nguyễn Thị T, Phường 6, TP M, tỉnh T.

2. Ông Lê Hữu N1, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: Số 58A Lê Văn P, Phường 5, TP M, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1: Ông Nguyễn Phúc L, sinh năm:

1986(có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 67 Lê Văn P, Phường 5, TP M, tỉnh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Phúc L, sinh năm: 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số 80/40/10 Đường số 2, Phường 7, Quận Gò Vấp, Tp Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 762 Lý Thường K, Phường 5, TP M, tỉnh T.

Địa chỉ liên lạc: Số 67 Lê Văn P, Phường 5, TP M, tỉnh T.

- *Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Cẩm H-Chị Nguyễn Thị Mỹ N, bị đơn Lê Hữu N1.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ N thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng H1 là chủ sở hữu căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 25,5m^2 nằm trên thửa đất số 186, tờ bản đồ số 39, diện tích 90,3m^2 tại số 465/16 Nguyễn Thị T, Phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp số vào sổ GCN: CH 02668 ngày 06/3/2014 cho bà Nguyễn Thị Hồng H1 đứng tên.

Để thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên, bà H1 lập hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Hữu N1 Đ thay mặt bà H1 đứng ra thực hiện thỏa thuận mọi giao dịch về việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên và Đ Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt chứng thực ngày 21/8/2020.

Vào ngày 21/10/2020, ông N1 đứng ra ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà H với giá 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, bà H có đặt cọc cho ông N1 số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, số tiền còn lại 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng các bên thỏa thuận đến ngày 04/11/2020 khi tiến hành ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ. Đồng thời phía bà H1, ông N1 cam kết nhà và đất nêu trên không bị quy hoạch, nếu trường hợp nhà và đất bị quy hoạch không thể thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận thì phía bà H1, ông N1 phải trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A.

Trước ngày đến hạn công chứng bà H phát hiện nhà đất mua bán bị quy hoạch, bà H nhiều lần yêu cầu ông N1, bà H1 trả tiền cọc và bồi thường gấp 02 lần tiền cọc, nhưng bên ông N1, bà H1 né tránh.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông N1 xác lập ngày 21/10/2020.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H1 và ông Lê Hữu N1 liên đới trả tiền cọc 50.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Hữu N1 trình bày: Ngày 21/10/2020 ông và bà H có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại số 465/16 Nguyễn Thị T, Phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang với giá 1.300.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho ông số tiền 50.000.000 đồng, thỏa thuận ngày 04/11/2020 cả hai sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng bên bà H giao số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 04/11/2020 ông có đến phòng công chứng Lâm Thị Minh N2 thì bà H lại không đến, ông có gọi hỏi thì bà H nói không mua nhà nữa. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên hòa giải và đối chất ngày 10/3/2021 ông N1 trình bày ngay tại thời điểm đặt cọc, khi bà H giao số tiền 50.000.000 đồng, ông đã đưa cho một người môi giới tên Sen Hồng 15.000.000 đồng, ông chỉ nhận có 35.000.000 đồng. Ông N1 đồng ý trả cho bà H 35.000.000 đồng ngay khi bà H rút đơn khởi kiện tại Tòa.

Ngoài ra ông N1 trình bày thêm toàn bộ nhà đất kể trên là của ông Nguyễn Phúc L, ông chỉ đứng tên dùm về mặt pháp lý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H1 đã Đ Toà án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà nhưng vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phúc L trình bày: Ông thừa nhận nhà đất kể trên là của ông mua của bà Nguyễn Thị Hồng H1 bằng hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2020 nhưng nhờ anh Lê Hữu N1 đứng tên dùm. Sau đó ông cùng anh N1 thỏa thuận bán lại cho bà H. Hai bên thống nhất giá bán là 1.300.000.000 đồng, đặt cọc nhận 50.000.000 đồng vào ngày 21/10/2020, hẹn đến ngày 04/11/2020 cùng nhau ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng bên bà H sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 04/11/2020 ông và anh N1 ra phòng công chứng, thì bà H không ra và trả lời không mua nữa do nhà bị quy hoạch. Thực tế ngay từ thời điểm đặt cọc ông đã đưa giấy tờ nhà cho bà H xem, bà H nhìn thấy rõ trên giấy có ghi quy hoạch giao thông nhưng vẫn thỏa thuận mua bán và đặt cọc. Nên việc bà H tự ý không mua thì tự chịu mất cọc. Bên ông N1 không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc hoặc phạt cọc theo yêu cầu của bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Nguyễn Thị Mỹ N là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Hồng H1 liên đới trả số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng. Chỉ yêu cầu ông Lê Hữu N1 trả số tiền 100.000.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang khoản 3 Điều 26; điểm a

khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 147; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;Căn cứ Điều 131, 328, 423 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 26 N1 quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H1 liên đới cùng ông Lê Hữu N1 trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Cẩm H.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2020 giữa ông Lê Hữu N1 và bà Lê Thị Cẩm H (để chuyển nhượng căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 25,5m^2 nằm trên thửa đất số 186, tờ bản đồ số 39, diện tích 90,3m^2 tại số 465/16 Nguyễn Thị T, Phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp số vào sổ GCN: CH 02668 ngày 06/3/2014 cho bà Nguyễn Thị Hồng H1 đứng tên).

- Buộc ông Lê Hữu N1 trả cho bà Lê Thị Cẩm H số tiền cọc 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người Đ thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Cẩm H về việc buộc ông Lê Hữu N1 trả tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Hữu N1 hoàn trả lại cho bà Lê Thị Cẩm H số tiền chi phí tố tụng là 650.000 (*sáu trăm năm mươi ngàn*) đồng.

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

Ngày 13/4/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Cẩm H là Chị Nguyễn Thị Mỹ N có đơn kháng cáo với nội dung sửa 1 phần bản án sơ thẩm ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho,tỉnh Tiền Giang. Buộc ông Lê Hữu N1 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Cẩm H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Yêu cầu thực hiện ngay 1 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 13/4/2022 bị đơn Lê Hữu N1 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Cẩm H về việc buộc ông phải trả bà H 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận Đ với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Khi xác lập hợp đồng đặt cọc thì bà H có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy có ghi đã quy hoạch, nhưng ông N1 lại cho rằng đã xóa qui hoạch. Cho nên bà H yêu cầu ông N1 ghi thêm trong hợp đồng đặt cọc "Bao quy hoạch toàn bộ thửa đất", ông N1 đồng ý nên bà H mới xác lập hợp đồng đặt cọc, đã giao cho ông N1 số tiền 50.000.000đồng . Sau đó Bà H đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thành phố Mỹ Tho để tìm hiểu thông tin thì Đ biết phần đất trên vẫn bị qui hoạch. Do đó, ông N1 đã lừa dối bà H. Đối với hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận *Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền bên B đã đặt cọc.."* càng có cơ sở xác định ông N1 đã lừa dối bà H. Đề N1 hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông N1 phải trả bà H số tiền 100.000.000đồng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung vụ án: Các bên đã thừa nhận có xác lập hợp đồng đặt cọc, ông N1 có nhận của bà H số tiền cọc là 50.000.000đồng. Nội dung hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận *Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền bên B đã đặt cọc.."*. Do đó, bản án sơ thẩm đã xét xử buộc ông N1 trả bà H số tiền 50.000.000đồng (tiền đặt cọc) là có căn cứ đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm thì các bên kháng cáo cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề N1 Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Cẩm H - Chị Nguyễn Thị Mỹ N, bị đơn Lê Hữu N1, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề N1 của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Mỹ N và bị đơn Lê Hữu N1 kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên Đ xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với bà Nguyễn Thị Hồng H1 đã Đ Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để dự phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn cố tình vắng mặt không rõ lý do. Nên Hội

đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Hồng H1 theo qui định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Bà Nguyễn Thị Hồng H1 (Bị đơn) là chủ sở hữu căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 25,5m^2 nằm trên thửa đất số 186, tờ bản đồ số 39, diện tích 90,3m^2 tại số 465/16 Nguyễn Thị T, Phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp số vào sổ GCN: CH 02668 ngày 06/3/2014 cho bà Nguyễn Thị Hồng H1 đứng tên. Ngày 21/8/2020 bà H1 lập văn bản Ủy quyền cho ông Lê Hữu N1 Đ thay mặt bà H1 đứng ra thực hiện thỏa thuận mọi giao dịch về việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên; Ngày 21/10/2020 ông N1 lập hợp đặt cọc với bà Lê thị Cẩm H về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất. Tại ngày đặt cọc bà Cẩm H giao cho ông N1 số tiền 50.000.000 đồng, thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 1.300.000.000đồng, đến khi ra công chứng sẽ trả số tiền còn lại là 1.250.000.000đồng, nay bà Cẩm H cho rằng đất bị qui hoạch nên yêu cầu ông N1 phải hoàn trả cọc 50.000.000đồng và phạt cọc 50.000.000đồng. Tổng cộng là 100.000.000đồng. Ông N1 cho rằng đến ngày ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà Cẩm H không đến lập thủ tục chuyển nhượng nên mất tiền cọc 50.000.000đồng. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2020 giữa ông Lê Hữu N1 và bà Lê Thị Cẩm H. Buộc ông N1 trả bà H số tiền đặt cọc 50.000.000đồng thì bà H (do bà N đại diện) và ông N1 cùng kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bà Cẩm H yêu cầu ông N1 phải hoàn trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 50.000.000đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng và xét kháng cáo của ông N1 không đồng ý trả tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà H. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, tài liệu thu T có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại tòa thì ngày 21/10/2020 ông N1 lập hợp đặt cọc với bà Lê Thị Cẩm H về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất thửa đất số 186, tờ bản đồ số 39, diện tích 90,3m^2 tại số 465/16 Nguyễn Thị T, Phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp số vào sổ GCN: CH 02668 ngày 06/3/2014 do bà Nguyễn Thị Hồng H1 đứng tên. Tại ngày đặt cọc bà Cẩm H giao cho ông N1 số tiền 50.000.000đồng, thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 1.300.000.000đồng, đến khi ra công chứng sẽ trả số tiền còn lại là 1.250.000.000đồng. Do đất bị qui hoạch nên bà Cẩm H không thực hiện việc chuyển nhượng. Xét hợp đồng đặt cọc (bút lục số 24) do ông N1 và và bà Cẩm H xác lập không ghi ngày tháng, nhưng các bên thừa nhận lập vào ngày 21/10/2020 thì không để thiện điều khoản cụ thể, trong đó thể hiện bên bán (A) là ông Lê Hữu N1 và bên Mua (B) bà Lê Thị Cẩm H, thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

"Lần 1: Ngày 21/10/2020, số tiền 50.000.000đ

Lần 2: Ngày 04/11/2020 số tiền 1.250.000.000đồng

Các điều khoản thỏa thuận khác: Bao quy hoạch toàn bộ thửa đất trên.

……

Trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền đặt cọc và phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên A.

Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền bên B đã đặt cọc..”

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc do ông N1 và bà Cẩm H xác lập bằng văn bản và hoàn toàn tự nguyện đúng theo qui định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực và các bên buộc phải tuân thủ.Thực tế phần đất chuyển nhượng đã nằm trong quy hoạch giao thông (16,9m^2) và dự kiến mở đường vào trường Trung học phường 6 (38,1m^2), tại điều khoản thỏa thuận khác đã ghi “ bao qui hoạch toàn bộ thửa đất”, đồng thời hai bên cũng có thỏa thuận trường hợp đất bị qui hoạch “*Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền bên B đã đặt cọc..”.* Như vậy, khi lập hợp đồng đặt cọc thì bên bán “Bao quy hoạch” và thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại tiền đặt cọc. Cho nên Tòa án sơ thẩm đã xét xử buộc bên A (ông N1) phải hoàn trả tiền đặt cọc 50.000.000đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông N1 cho rằng từ “bao quy hoạch toàn bộ thửa đất” có nghĩa là đất có quy hoạch thì bà H mới chấp nhận chuyển nhượng. Xét thấy, lời khai nại của bị đơn là không có cơ sở, bên nguyên đơn cũng không thừa nhận và hoàn toàn mâu thuẫn với nội dung thỏa thuận tiếp theo trong hợp đồng “*Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền bên B đã đặt cọc..”.* Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đối với bà Cẩm H kháng cáo yêu cầu ông N1 phải bồi thường tiền cọc và ông N1 kháng cáo không đồng ý trả tiền đặt cọc cho bà H cũng không phù hợp với nội dung đã thỏa thuận “*Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền bên B đã đặt cọc..”.*Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Cẩm H và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Hữu N1, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự.

[4]Xét lời đề N1 của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Đ chấp nhận.

[5]Xét lời đề N1 của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm và không Đ chấp nhận. Như đã nhận định trên, trong nội dung hợp đồng đã thỏa thuận “*Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền bên B đã đặt cọc”*. Do đó Luật sư đề N1 buộc ông N1 phải trả thêm số tiền phạt cọc 50.000.000đồng là không có căn cứ.

[6]Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận đơn kháng cáo của đạo diện theo ủy quyền của Bà H và ông N1 nên các đương sự phải chịu án phí dân

sự phúc thẩm theo qui định, Đ khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà các đương sự đã nộp tạm ứng án phí xem như các đương sự thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.0

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

-Căn cứ Điều 131, 328, 423 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 26 N1 quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Cẩm H và ông Lê Hữu N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H1 liên đới cùng ông Lê Hữu N1 trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Cẩm H.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2020 giữa ông Lê Hữu N1 và bà Lê Thị Cẩm H (để chuyển nhượng căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 25,5m^2 nằm trên thửa đất số 186, tờ bản đồ số 39, diện tích 90,3m^2 tại số 465/16 Nguyễn Thị T, Phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp số vào sổ GCN: CH 02668 ngày 06/3/2014 cho bà Nguyễn Thị Hồng H1 đứng tên).

- Buộc ông Lê Hữu N1 trả cho bà Lê Thị Cẩm H số tiền cọc 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*). Thực hiện trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người Đ thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Cẩm H về việc buộc ông Lê Hựu N1 trả tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Hữu N1 hoàn trả lại cho bà Lê Thị Cẩm H số tiền chi phí tố tụng là 650.000 (*sáu trăm năm mươi ngàn*) đồng.

6. Về án phí:

-Bà Lê Thị Cẩm H và ông Lê Hữu N1 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, Đ khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị Mỹ N nộp theo biên lai thu số 0022105 ngày 13/4/2022 và khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông N1 nộp theo biên lai thu số 0022116 ngày 15/4/2022, cả hai biên lai thu tiền đều của chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho ,tỉnh Tiền Giang xem như bà H và ông N1 đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Lê Thị Cẩm H phải chịu 2.500.000 (*hai triệu năm trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H đã nộp 2.800.000 (*hai triệu tám trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0004619 ngày 25/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên Đ hoàn lại 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng.

- Ông Lê Hữu N1 phải chịu 2.500.000 (*hai triệu năm trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án Đ thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người Đ 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 Đ thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND tỉnh TG;
- TAND TP. Mỹ Tho;
- Chi cục THADS TP. Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Đạt