

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 191/2022/DS-PT

Ngày: 05/8/2022.

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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Hậu Mộng Thúy - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Thúy Thảo, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 và 05 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2022/TLPT-DS ngày 04/7/2022 về việc tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DSST, ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2022/QĐ-PT ngày 06/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Quốc C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C:

Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988; (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Phan Văn S, sinh năm 1968;

Phạm Ngọc L, sinh năm 1966;

Phan Quốc T, sinh năm 1991;

Phan Quốc T, sinh năm 1993;

Thái Ngọc P, sinh năm 1990;

Trần Thị Kim N, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, anh T, anh T, chị P, chị N:

Phạm Ngọc L, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

**. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà L:*

Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ liên lạc: số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

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

Huỳnh Minh T, sinh năm 1987; (vắng mặt)

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

Châu Thị Ngọc T, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

**. Người kháng cáo: Bì đơn Phan Văn S, Phạm Ngọc L.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Phạm Quốc C và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Ngày 25/10/2019, anh C có thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông S, bà L và các con của ông bà là anh T, anh T, chị P và chị N. Hợp đồng đặt cọc này có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N với nội dung thỏa thuận:

Đối tượng hai bên thỏa thuận đặt cọc là thửa đất số 317, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01804 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/8/2011 và một phần thửa đất số 343, tờ bản đồ số 09, diện tích 50m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/8/2011;

Ông S, bà L đồng ý chuyển nhượng cho anh C 02 phần đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Anh C đặt cọc cho ông S và bà L với số tiền 300.000.000 đồng. Anh C đã đưa đủ 300.000.000 đồng tiền cọc cho ông S, bà L, 02 con trai là anh T và anh T, 02 con dâu là chị N và chị P và cả 06 người đã ký nhận vào vị trí bên nhận đặt cọc. Trường hợp ông S, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng và bàn giao đất thì phải trả cho anh C 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng;

Ngày 12/11/2019 phía ông S, bà L và anh C đã nhờ địa chính tiến hành đo đạc 02 phần đất để chuẩn bị làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C;

Ngày 13/01/2020, ông S và bà L tìm anh C và đề nghị trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng lại cho anh C vì ông S và bà L đã chuyển nhượng 02 phần đất trên cho người khác và đã giao đất cho họ canh tác, đang làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ.

Ông S và bà L đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019 gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh C.

Anh C yêu cầu ông S, bà L, anh T, anh T, chị P, chị N liên đới trả cho anh C số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng mà không chuyển nhượng thửa đất số 317, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01804 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/8/2011 và một phần thửa đất số 343, tờ bản đồ số 09 diện tích 50m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/8/2011. Đồng thời, anh C yêu cầu trả tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20/5/2020, nguyên đơn Phạm Quốc C có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/10/2019 giữa anh C và ông S, bà L và các con ông bà là anh T, anh T, chị P, chị N đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01804 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/8/2011 và một phần thửa đất số 343, tờ bản đồ số 09 diện tích 50m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/8/2011 do phía bên nhận tiền cọc đã vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Bị đơn bà Phạm Ngọc L trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của anh C, bà không đồng ý. Sáng ngày 25/10/2019, anh Phạm Quốc C cầm hợp đồng đặt cọc lại nhà cho bà, ông S và các con bà ký tên. Sau đó, anh C đưa 300.000.000 đồng cho gia đình bà. Sau khi nhận tiền của anh C, gia đình bà L lên ngân hàng xóa thẻ chấp để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem về. Khoảng 10 giờ ngày 25/10/2019, bà mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C thửa 317, không có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 343 cho anh C. Khi ký hợp đồng, bà L không có đưa bất kỳ giấy tờ gì cho anh C. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019, bà không đọc kỹ hợp đồng nên không biết việc anh C có ghi việc bà hứa chuyển nhượng phần đất diện tích 50m² thửa 343. Việc ký hợp đồng được thực hiện tại nhà bà, không có ký tại Ủy ban nhân dân xã N, sau khi ký xong tại nhà, anh C tự mình đem lên Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Bà có khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã việc chứng thực hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019 nhưng do Tòa án đang thụ lý giải quyết nên Ủy ban nhân dân xã N không giải quyết. Nguyên nhân của việc không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà và anh C: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà mới nói anh C đưa hồ sơ để bà đem ra dịch vụ làm cho nhanh, khi đem hồ sơ về bà có đưa cho bà Tiến hàng xóm coi thì phát hiện diện tích đất thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và biên bản đo vẽ có tăng lên kêu bà lại anh C thỏa thuận lại giá, đồng thời phát hiện việc anh C làm hồ sơ chuyển nhượng phần đất thửa 343 diện tích 50m². Anh C và gia đình bà không có thỏa thuận được nên anh C kêu bà bán ai thì bán, việc này có Tuyết M là người chở bà đi qua nhà anh C nghe thấy. Việc hai bên không thống nhất mua nữa chỉ nói miệng không có lập văn bản. Sau khi anh C không mua nữa bà có làm hồ sơ vay để trả số tiền anh C đã đặt cọc nhưng do có người hỏi mua nên bà không vay nữa. Về sau có tranh chấp

với anh C nên bà đình lại việc chuyển nhượng, hiện đất vẫn do bà và ông S đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Minh T trình bày: Trên cơ sở được sự giới thiệu của người bà con nên ông mới biết ông S và bà L có nhu cầu chuyển nhượng 02 thửa đất: Thửa 343 (số thửa mới 641), tờ bản đồ số 7, diện tích 37,7m² và thửa 317 (số thửa mới 317), diện tích 1.014,4m² tại ấp M, xã N, huyện P. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S, bà L, không ai tranh chấp nên ông mới mua. Ngày 21/01/2020 ông, ông S, bà L tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Tô Thanh H. Khi mua ông không biết có việc tranh chấp giữa anh C và bà L, ông S. Do đất không tranh chấp và thuộc quyền sở hữu của ông S, bà L nên ông mới tiến hành mua đất giá sang nhượng là 65.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Ông xét thấy việc huyền nhượng giữa ông, ông S, bà L là hợp pháp, hiện nay ông cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 27948, CS 27949 ngày 13/03/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông đứng tên. Vụ kiện giữa anh C, bà L, ông S không liên quan gì đến ông.

Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DSST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Quốc C.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 317, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m² và thửa 343, tờ bản đồ số 09, diện tích 50m² tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang ngày 25/10/2019 giữa anh Phạm Quốc C và bà Phạm Ngọc L, ông Phan Văn S.

Buộc ông Phan Văn S và bà Phạm Ngọc L có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Phạm Quốc C số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo mức lãi suất 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 yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Quốc C về việc yêu cầu anh Phan Quốc T, anh Phan Quốc T, chị Trần Thị Kim N, chị Thái Ngọc P có nghĩa vụ liên đới cùng ông Phan Văn S và bà Phạm Ngọc L trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Anh Phạm Quốc C được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại về việc yêu cầu anh Phan Quốc T, anh Phan Quốc T, chị Trần Thị Kim N, chị Thái Ngọc P có nghĩa vụ liên đới cùng ông Phan Văn S và bà Phạm Ngọc L trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 300.000.000

đồng (Ba trăm triệu đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

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

Ngày 28/02/2022, bị đơn Phan Văn S, Phạm Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đồng ý trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Phạm Ngọc L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra nhiều luận cứ cho rằng lỗi dẫn đến hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019 là lỗi hoàn toàn về phí anh Phạm Quốc C, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huỳnh N đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn;

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 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn S, bà Phạm Ngọc L, sửa 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 anh Phạm Quốc C 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 ngày 28/02/2022 và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 28/02/2022 thì bị đơn kháng cáo 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, các đương sự có mặt, vụ án được tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Phan Văn S, bà Phạm Ngọc L về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét thỏa thuận của đương sự về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019, ông Phan Văn S, bà Phạm Ngọc L và anh Phạm Quốc C có ký kết một hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích là để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Một phần thửa 343, tờ bản đồ số 09, diện tích 50m², loại đất đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm và một phần thửa 317, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m², loại đất: đất chuyên trồng lúa nước tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang; Giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, anh C đặt cọc 300.000.000 đồng;

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đều do các đương sự ký tên. Ông S, bà L thừa nhận có nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng;

Tuy nhiên đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng: Hợp đồng đặt cọc được ký kết tại nhà bà vào ngày 25/10/2019 nhưng lại được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực, bà L cho rằng về hình thức hợp đồng là không đúng quy định pháp luật;

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng ngày 25/10/2019 là do các bên thỏa thuận và tự nguyện ký kết vào hợp đồng, không có vi phạm vào điều cấm của pháp luật, việc công chứng, chứng thực không phải là điều kiện bắt buộc trong hợp đồng đặt cọc;

Việc bà L cho rằng: Bà L có giữ một bản hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019 và không có đọc nội dung trong hợp đồng đặt cọc, nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019 là phía anh C soạn thảo, anh C có sự lừa dối bà L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 343, gia đình bà L không có chuyển nhượng thửa 343. Lời khai nại của bà L là không có căn cứ;

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của anh Phạm Quốc C và bà Phạm Ngọc L thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019 nên ghi nhận sự thỏa thuận này.

[2.2]. Xét lỗi của các bên dẫn đến hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019:

Bị đơn Phạm Ngọc L chỉ đồng ý trả tiền cọc là 300.000.000 đồng không đồng ý phạt cọc là 300.000.000 đồng, lỗi đến đến hủy hợp đồng đặt cọc là phía anh C;

Đại diện ủy quyền của anh C cho rằng, lỗi hoàn toàn thuộc về ông S, bà L. Ông S, bà L có nghĩa vụ trả tiền cọc 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019;

Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các chứng cứ do đương sự cung cấp, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019, bà L có giao 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH01805 và CH01804 cho anh C;

Khi đo đạc xong ngày 25/12/2019, bà L có mượn lại toàn bộ hồ sơ từ anh C với lý do để bà L nhờ dịch vụ làm cho nhanh. Sau khi mượn lại hồ sơ, bà L không tiếp tục thủ tục chuyển nhượng cho anh C mà lại làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T và anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa 641 diện tích 37,7m² và thửa 639 diện tích 1.014,4m².

Bà L cho rằng: Khi ký hợp đồng đặt cọc không có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 50m² nhưng tại biên bản đối chất ngày 15/10/2020 bà L và bà Tuyết M thừa nhận là hợp đồng đặt cọc tại thời điểm bà L đưa cho bà Tuyết M coi có nội dung chuyển nhượng phần đất diện tích 50m² thuộc thửa 343. Bà L cũng thừa nhận chữ ký từng trang tại hợp đồng đặt cọc do anh C cung cấp là của bà L, ông S ký. Do vậy, việc bà L cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019 trong hợp đồng không có ghi nội dung thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất thửa 343 diện tích 50m² là không có cơ sở.

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019, hai bên thỏa thuận tổng diện tích đất chuyển nhượng là 1.050m² gồm 1.000m² thuộc thửa 317 loại đất trồng lúa nước và 50m² thuộc thửa 343 loại đất trồng cây lâu năm. Theo phiếu đo đạc ngày 12/11/2019, tổng diện tích hai thửa đất là 1.052,1m² gồm 1.014,4m² thuộc thửa 317 (thửa mới là 639) và 37,7m² thuộc thửa 343 (thửa mới là 641);

Khi phát sinh diện tích chênh lệch, phía anh C vẫn muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vào ngày 13/01/2020 anh C đã gặp bà L để thỏa thuận đo lại nhưng phía bà L không đồng ý;

Tại thời điểm thỏa thuận ngày 13/01/2020, bà L muốn chấm dứt hợp đồng thể hiện rõ ở việc gia đình bà L không đồng ý đo đạc lại và trước đó vào khoảng ngày 09 đến ngày 10/01/2020 bà L đã giao toàn bộ giấy tờ nhận lại từ anh C để đưa cho phía anh T làm thủ tục chuyển nhượng và đã ký hợp đồng chuyển nhượng với anh T vào ngày 21/01/2020;

Vì thế lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do bà Phạm Ngọc L, ông Phan Văn S cho nên việc anh C yêu cầu bà Phạm Ngọc L, ông Phan Văn S trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận các bên đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà Phạm Ngọc L không đưa ra được căn cứ chứng minh nào khác ngoài những chứng cứ đã thu thập tại Tòa án cấp sơ thẩm. Vì thế, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn S, bà Phạm Ngọc L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn đưa ra nhiều luận cứ nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn S, bà Phạm Ngọc L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Áp dụng Điều 116, 117, 118, 119, 328, 423, 425, 427 Bộ luật Dân Sự;

Áp dụng 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S, bà Phạm Ngọc L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DSST, ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Quốc C.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 317, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m² và thửa 343, tờ bản đồ số 09, diện tích 50m² tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang ngày 25/10/2019 giữa anh Phạm Quốc C và bà Phạm Ngọc L, ông Phan Văn S.

Buộc ông Phan Văn S và bà Phạm Ngọc L có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Phạm Quốc C số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông S, bà L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho anh Phạm Quốc C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003390 ngày 07/02/2020 và biên lai thu tạm ứng án phí số 0003740 ngày 25/05/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Ông Phan Văn S, bà Phạm Ngọc L phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn S, bà Phạm Ngọc L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông S, bà L đã nộp theo các biên lai thu số 0005484, 0005485 ngày 28/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, 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.

3. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm số không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

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

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

***. Nơi nhận:**

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

Trương Vĩnh Hữu