

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 381/2024/DS-PT

Ngày: 23-8-2023

Về việc “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 Lưu Văn Uẩn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Thu;

2. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Chính Hào, 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.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2024/TLPT-DS ngày 06/6/2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2024/QĐXXPT-DS ngày 04/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Bình P, sinh năm 1979. Địa chỉ: E Đường số A, Khu dân cư S, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:** Bà Hồ Thị Ngọc S, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số nhà D, ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thanh L, sinh năm 1990. Địa chỉ: 2 Đường A, Khu phố B, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 17/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Xuân L1 – Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số B, Đường N, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn, ông Lê Bình P và bị đơn, bà Hồ Thị Ngọc S.

(Tất cả có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn, ông Lê Bình P trình bày:*

Ngày 12/10/2021 ông P có thỏa thuận với bà Hồ Thị Ngọc S để ông nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của bà S đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Long An với diện tích là không ít hơn 890 m², với giá chuyển nhượng là 1.550.000.000đ, tiền đặt cọc 200.000.000đ, thời gian đặt cọc từ ngày 12/10/2021 đến hết 24 giờ ngày 15/02/2022. Bên bà S nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thuế trước bạ bên ông đóng; thuế phi nông nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí công chứng bà S đóng, bà S thanh toán các khoản phí liên quan việc tách thửa và bản vẽ. Ông không thanh toán bất kỳ khoản phí nào thêm. Bà S cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bà S không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho ông thì bà S phải bồi thường cho ông gấp 2 lần số tiền ông đã đặt cọc cho bà S. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 400.000.000đ. Ngược lại nếu ông không tiến hành nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Ngày 12/10/2021, ông đã chuyển tiền đặt cọc cho bà S với số tiền là 200.000.000đ. Ngày 17/02/2022, ông P và bà S cùng đến Phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P phát hiện mảnh trích đo địa chính số 10-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 11/02/2022 có diện tích 850 m², nhỏ hơn diện tích đất đã thỏa thuận, nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông P và bà S cùng thống nhất, bà S sẽ liên hệ cơ quan đo vẽ để điều chỉnh lại bản vẽ với diện tích đã thỏa thuận trong thời gian 01 đến 02 tuần để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó ông nhiều lần liên hệ với bà S nhưng không được, bà S cũng không tiến hành liên hệ cơ quan đo vẽ để điều chỉnh lại bản vẽ với diện tích như đã thỏa thuận.

Sau đó, ông đã yêu cầu Văn phòng T lập vi bằng, thông báo cho bà S ngày 07/7/2024 đến tại Văn phòng C ký hợp đồng nhưng bà S không nhận thông báo, nên Văn phòng T đã niêm yết thông báo tại địa điểm nhà của bà S và tại Ủy ban nhân dân xã V. Nhưng đến ngày 07/7/2024, bà S vẫn không đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thiện Đ ký hợp đồng, sự việc đã được Văn phòng T lập vi bằng.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu bà S hoàn trả cho ông số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và bồi thường số tiền là 200.000.000đ. Đồng thời, yêu cầu hoàn trả chi phí phát sinh ngoài hợp đồng để lập vi bằng với số tiền là 7.500.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông P rút yêu cầu buộc bà S hoàn trả chi phí thừa phát lại với số tiền là 7.500.000đ.

** Bị đơn, bà Hồ Thị Ngọc S trình bày:*

Ngày 12/10/2021, bà có thỏa thuận với ông Lê Bình P để chuyển nhượng cho ông P một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã V huyện C, tỉnh Long An với diện tích là không ít hơn 890 m², với giá chuyển nhượng là 1.550.000.000đ, tiền

đặt cọc là 200.000.000đ, thời gian đặt cọc từ ngày 12/10/2021 đến hết 24 giờ ngày 15/02/2022. Các nội dung thỏa thuận khác, đúng như lời trình bày của ông P.

Ngày 12/10/2021, bà đã nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Sau đó bà đã liên hệ Công ty Đ1 để ra bản vẽ. Ngày 17/02/2022, bà và ông P ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông P phát hiện diện tích theo mảnh trích đo số 10 - 2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 ngày 10/02/2022 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/02/2022 chỉ có 850 m² nhỏ hơn diện tích đất thỏa thuận nên ông P không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông P và bà cùng thỏa thuận bà chỉnh sửa bản vẽ thì tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Sau đó bà có liên hệ với ông H (người bà S nhờ liên hệ với Công ty Đ1) thì ông H nói với bà là ông P đã rút hồ sơ đo vẽ nên không điều chỉnh được bản vẽ; cùng với việc ngày 17/02/2022, ông P nhắn tin vào zalo của con rể bà về việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà trả tiền cọc và tiền phạt cọc; ngày 21/02/2022, ông P cũng đã làm đơn tố cáo bà S ra Ủy ban nhân dân xã V vì vậy nên bà nghĩ rằng ông P đã muốn chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên bà không thực hiện việc điều chỉnh lại mảnh trích đo. Bà S cũng không nhận được thông báo của ông P về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do thời gian đó bà lên nhà con bà ở. Do ông P là người có lỗi, làm cho hợp đồng không thể ký kết nên bà không đồng ý hoàn trả cho ông P số tiền đặt cọc là 200.000.000đ, bồi thường số tiền là 200.000.000đ và hoàn trả chi phí lập vi bằng với số tiền là 7.500.000đ.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm, ông Hoàng Trung Sĩ trình bày:*

Hai bên thỏa thuận diện tích thửa đất chuyển nhượng không ít hơn 890 m², nhưng khi lập Mảnh trích đo phần đất chuyển nhượng thì thiếu 40m². Ông P cho bà S thời gian từ một đến hai tuần để điều chỉnh Mảnh trích đo phần đất chuyển nhượng nhưng bà S không thực hiện. Theo hợp đồng đặt cọc thì nghĩa vụ của bà S. Ông P có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất với bà S nên ông P đã thuê lập vi bằng nhưng hết thời gian bà S không thực hiện nên lỗi hoàn toàn thuộc bà S, nên bà S phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 200.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 01/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 328, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng khoản 4 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình P về việc buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền đặt cọc.

Buộc bà Hồ Thị Ngọc S có nghĩa vụ trả cho ông Lê Bình P số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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, 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình P về việc buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền phạt cọc với số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Bình P về buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền lập vi bằng với số tiền là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí: Ông Lê Bình P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng), ông P đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 10.150.000đ (mười triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008198 ngày 16 tháng 11 năm 2022 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An, được trừ số tiền án phí 10.000.000đ (mười triệu đồng), ông P được nhận lại 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hồ Thị Ngọc S.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 03/4/2024, bà Hồ Ngọc S làm đơn kháng cáo; ngày 11/4/2024, ông Lê Bình P làm đơn kháng cáo, không đồng ý Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

** Nguyên đơn, ông Lê Bình P trình bày:* Sau ngày 17/02/2022, bà S không có động thái gì để tiến hành để điều chỉnh lại bản vẽ nên ông mới làm đơn tố cáo bà S. Mục đích tố cáo là muốn bà S không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao dịch cho người khác, đồng thời cũng là phương cách để thúc giục bà S tích cực điều chỉnh bản vẽ và làm các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Do bà S là người có lỗi, nên bà S phải bồi thường cho ông.

** Người đại diện của bị đơn, bà Trương Thanh L:* Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại cấp phúc thẩm, ông Lê Xuân LI – trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm thủ tục tố tụng là không thẩm định lại thửa đất chuyển nhượng, ông P khai ông P hùn hạp với nhiều người nhưng không đưa những người này vào tham gia tố tụng. Về nội dung, do giá đất tại thời điểm giao dịch đặt cọc và thời điểm ký kết hợp đồng có sự thay đổi (giá đất thực tế giảm) nên ông Lê Bình P viện lý do bản vẽ thiếu đất để không ký hợp đồng; ngoài ra còn nhắn tin zalo đòi chấm dứt hợp đồng, phạt cọc và làm đơn tố cáo bà S lừa đảo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm,

chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết chấp hành theo đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2021, giữa bà Hồ Thị Ngọc S với ông Lê Bình P được lập thành văn bản đã thể hiện rõ ý chí tự nguyện giao kết hợp đồng, đã phát sinh hiệu lực của hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng:

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên thống nhất đến ngày 17/02/2022 thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Đến ngày 17/02/2022, ông P không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với lý do diện tích đất chuyển nhượng theo mảnh trích đo địa chính số 10-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 11/02/2022 chỉ có 850m² nhỏ hơn diện tích đất đã thỏa thuận. Sau đó, các bên thống nhất bà S sẽ liên hệ điều chỉnh lại bản vẽ với diện tích đã thỏa thuận trong thời gian 01 đến 02 tuần để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Bà S cho rằng ông H (người bà S nhờ liên hệ với công ty Đ1) nói với bà là ông P đã rút hồ sơ đo vẽ nên không điều chỉnh được bản vẽ, cùng với việc ngày 17/02/2022 ông P nhắn tin vào zalo của con rể bà về việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà trả tiền cọc và tiền phạt cọc nên bà nghĩ rằng ông P đã muốn chấm dứt hợp đồng đặt cọc vì vậy bà không thực hiện việc điều chỉnh lại mảnh trích đo. Ông P khai không có rút hồ sơ đo vẽ, ông L2 (đại diện công ty Đ1 là người trực tiếp thực hiện đo vẽ thửa đất của bà S) cũng xác định ông P không có rút hồ sơ đo vẽ, ông H cũng không liên hệ ông để đo vẽ lại. Tuy nhiên, bà S không liên hệ với công ty Đ1 để xác minh lại lời ông H nói có đúng hay không, bà S cũng không liên hệ với ông P để làm rõ lý do ông P nhắn tin yêu cầu bà trả tiền cọc và phạt cọc. Đồng thời, bà S không chứng minh được việc ông P rút lại hồ sơ đo đạc nên lời trình bày của bà S là không có căn cứ.

Đối với ông P, mặc dù ông P đồng ý cho bà S điều chỉnh lại bản vẽ và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian từ 1 đến 2 tuần. Nhưng còn trong thời hạn thỏa thuận thì ngày 21/02/2024, ông P làm đơn tố cáo bà S lừa đảo chiếm đoạt tài sản là không phù hợp với thỏa thuận giữa ông P với bà S. Xét thấy, tại thời điểm đo đạc ông P có mặt và cùng thống nhất ranh giới đối với thửa đất bà S chuyển nhượng cho ông P, việc M trích đo không đúng diện tích theo thỏa thuận là khách quan việc này có thể điều chỉnh lại theo thỏa thuận nhưng các bên không thực hiện dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, lỗi không thực hiện hợp đồng là lỗi hỗn hợp của hai bên, các bên không phải bồi thường cho nhau. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Hồ Thị Ngọc S phải trả cho ông Lê Bình P số tiền đặt

cọc 200.000.000đ đã nhận. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Bình P về việc yêu cầu bà Hồ Thị Ngọc S thanh toán số tiền phạt cọc là 200.000.000đ là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Bình P và kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc S, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Bình P và kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc S được thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bản án sơ thẩm đã tuyên: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình P về việc buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền đặt cọc. Buộc bà Hồ Thị Ngọc S có nghĩa vụ trả cho ông Lê Bình P số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. 2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình P về việc buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền phạt cọc với số tiền 200.000.000đ. 3. Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Bình P về việc buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền lập vi bằng với số tiền là 7.500.000đ. Sau khi án sơ thẩm tuyên, ông Lê Bình P và bà Hồ Thị Ngọc S đều làm đơn kháng cáo.

[3] Nội dung kháng cáo: Ông Lê Bình P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả cho ông số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng. Bà Hồ Thị Ngọc S kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình P.

[4] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc: Ngày 12/10/2021, ông Lê Bình P và bà Hồ Thị Ngọc S thỏa thuận với nội dung: Bà S chuyển nhượng cho ông P một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Long An; loại đất ở nông thôn; đất phần cạnh bờ kênh đủ 30m, cạnh còn lại giáp kênh, một cạnh đối diện được kéo song song cạnh 29,57m hiện hữu; tổng diện tích bán không ít hơn 890m²; thống nhất cam kết chừa đường đi chung 4m. Giá chuyển nhượng là 1.550.000.000đ; tiền đặt cọc 200.000.000đ; thời gian đặt cọc từ ngày 12/10/2021 đến hết 24 giờ ngày 15/02/2022. Bên bà S nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thuế trước bạ bên ông P đóng; thuế phi nông nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí công chứng bà S đóng, bà S thanh toán các khoản phí liên quan việc tách thửa và bản vẽ. Ông không thanh toán bất kỳ khoản phí nào thêm. Sau khi hợp đồng được ký, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bà S không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho ông thì bà S phải bồi thường cho ông gấp 2 lần số tiền ông đã đặt cọc cho bà S. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 400.000.000đ. Ngược lại nếu ông không tiến hành nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ngày 12/10/2021, ông P đã giao cho bà S 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, bà S đã nhận đủ. Ngày 17/02/2022, ông P và bà S cùng đến Phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P phát hiện mảnh trích đo địa chính số 10-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 11/02/2022 có diện tích 850m², nhỏ hơn diện tích đất đã thỏa thuận, nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông P và bà S cùng thống nhất, bà S sẽ liên hệ cơ

quan đo vẽ để điều chỉnh lại bản vẽ với diện tích đã thỏa thuận trong thời gian 01 đến 02 tuần để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Phía bà ông P và bà S đều thừa nhận nội dung trên là có thật nên được ghi nhận, đây là tình tiết không phải chứng minh.

[5] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông P là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà S là người đứng tên quyền sử dụng đất ở nông thôn, ông P và bà S tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc để bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa ông P và bà S là hợp pháp, phù hợp quy định của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc: 1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[7] Ông P cho rằng bà S không muốn tiếp tục ký kết hợp đồng nên sau ngày 17/02/2022 bà S không điều chỉnh bản vẽ, cũng không đến Phòng Công chứng để ký hợp đồng theo thông báo của ông P, do đó bà S phải trả lại gấp đôi tiền cọc đã nhận theo thỏa thuận. Ông là người có thiện chí ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đã có yêu cầu Văn phòng T lập vi bằng, thông báo cho bà S ngày 07/7/2024 đến tại Văn phòng C ký hợp đồng nhưng bà S không nhận thông báo, nên Văn phòng T đã niêm yết thông báo tại địa điểm nhà của bà S và tại Ủy ban nhân dân xã V (BL-11). Nhưng đến ngày 07/7/2024, bà S vẫn không đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thiện Đ ký hợp đồng, sự việc đã được Văn phòng T lập vi bằng (BL-12).

[8] Bà S thì cho rằng ông H (người bà S nhờ liên hệ với công ty Đ1) nói với bà là ông P đã rút hồ sơ đo vẽ nên không điều chỉnh được bản vẽ, cùng với việc ngày 17/02/2022, ông P nhắn tin vào zalo của con rể bà về việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà trả tiền cọc và tiền phạt cọc; ngày 21/02/2022, ông P cũng đã làm đơn tố cáo bà S ra Ủy ban nhân dân xã V vì vậy nên bà nghĩ rằng ông P đã muốn chấm dứt hợp đồng đặt cọc không thực hiện việc điều chỉnh lại Mạnh trích đo. Bà S cũng cho rằng bà không nhận được thông báo của ông P về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do thời gian đó bà lên nhà con bà ở huyện C, nên không biết Thừa phát lại dán thông báo của ông P tại nhà, nên không đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng như ông P thông báo. Do ông P là người có lỗi, làm cho hợp đồng không thể ký kết, nên ông P phải chịu mất tiền cọc đã giao cho bà. Hiện nay bà vẫn mong muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P.

[9] Xét đối với ông P: Ngày 17/02/2022, ông P và bà S cùng thống nhất để cho bà S điều chỉnh lại bản vẽ và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian từ 1 đến 2 tuần. Nhưng còn trong thời hạn thỏa thuận, thì ngày 21/02/2024,

ông P làm đơn tố cáo bà S lừa đảo chiếm đoạt tài sản đến Ủy ban nhân dân xã V (Ủy ban nhân dân xã V đã mời các bên đến làm việc nhiều lần nhưng không có mặt của ông P). Việc tố cáo của ông P là không phù hợp với thỏa thuận giữa ông P với bà S là có phần lỗi làm cho bà S nhầm lẫn ông P không tiếp tục ký hợp đồng, nên đã không điều chỉnh bản vẽ để tiếp tục ký hợp đồng với ông P theo thỏa thuận giữa hai bên ngày 17/02/2022.

[10] Xét đối với bà S: Bà S cho rằng ông L2 (đại diện công ty Đ1 là người trực tiếp thực hiện đo vẽ thửa đất của bà S) nói với bà là ông P rút lại hồ sơ đo vẽ; con rể của bà S cũng nhận được tin nhắn của ông P yêu cầu bà trả tiền cọc và phạt cọc. Lời trình bày của ông L2, ông L2 xác nhận không có nói với bà là ông P rút hồ sơ, vì bà S là người ký hợp đồng, nên ông P không có quyền rút hồ sơ đo vẽ, thực tế ông P không có rút hồ sơ đo vẽ. Bà S cũng không liên hệ với công ty Đ1 để xác minh lại lời ông H nói là có hay không. Bà S cũng không liên hệ với ông P để làm rõ ông P có nhắn tin yêu cầu bà trả tiền cọc và phạt cọc hay không. Do đó, việc bà S không điều chỉnh bản vẽ, không tiếp tục thực hiện hợp đồng là có phần lỗi theo thỏa thuận giữa hai bên ngày 17/02/2022.

[11] Từ các phân tích nêu trên có căn cứ xác định lỗi không thực hiện hợp đồng là lỗi hỗn hợp của cả ông P và bà S, các bên không phải bồi thường cho nhau. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Hồ Thị Ngọc S phải trả cho ông Lê Bình P số tiền đặt cọc 200.000.000đ đã nhận, không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Bình P về việc yêu cầu bà Hồ Thị Ngọc S thanh toán số tiền phạt cọc là 200.000.000đ là có cơ sở. Do đó, cần áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Bình P và kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc S, giữ nguyên Bản án án sơ thẩm.

[12] Tại cấp phúc thẩm, bà S có yêu cầu Tòa án thẩm định tại chỗ thửa đất chuyển nhượng để xác định rằng phần đất mà bà S đo vẽ để bàn giao cho ông P là đúng theo thỏa thuận, nhưng cấp sơ thẩm chưa được thẩm định xem xét. Xét thấy, hai bên đều thừa nhận trước đây khi đo đạc, cắm ranh thì có mặt hai bên; mặt khác, ngày 17/02/2022, ông P và bà S cùng thống nhất để cho bà S điều chỉnh lại bản vẽ và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian từ 1 đến 2 tuần. Do đó, việc thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bà S đối với thửa đất chuyển nhượng là không cần thiết.

[13] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

[14] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định chung của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông Lê Bình P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà S là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hồ Thị Ngọc S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp kháng cáo của ông Lê Bình P và kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 328, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng khoản 4 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình P về việc buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền đặt cọc.

Buộc bà Hồ Thị Ngọc S có nghĩa vụ trả cho ông Lê Bình P số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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, 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình P về việc buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền phạt cọc với số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Bình P về buộc bà Hồ Thị Ngọc S trả tiền lập vi bằng với số tiền là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Bình P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng), ông P đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 10.150.000đ (mười triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008198 ngày 16 tháng 11 năm 2022 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An, được trừ số tiền án phí 10.000.000đ (mười triệu đồng), ông P được nhận lại 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hồ Thị Ngọc S.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Bình P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009038 ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Ông Lê Bình P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hồ Thị Ngọc S.

5. Trường hợp bản án 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 thoả 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./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lưu Văn Uẩn