

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 455/2024/DS-PT

Ngày 14-11-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai 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 Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 445/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 345/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm: 1979. Địa chỉ cư trú: Số A, đường N (nay là đường P), ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Võ Lê M, sinh năm: 1999. Địa chỉ cư trú: Số nhà B, ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Võ Văn T, sinh năm: 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (Theo giấy ủy quyền ngày 19/7/2023) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Võ Lê M là bị đơn.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2023 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N có nội dung như sau:

Ngày 18/10/2022, bà N và ông Võ Lê Minh K Hợp đồng đặt cọc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.017m², tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 460017, số vào sổ cấp GCN: CS 05596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/11/2018 cho ông Võ Lê M. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Theo nội dung của Hợp đồng thì ông M có trách nhiệm đo vẽ lại hiện trạng đất. Bà N đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng và tiếp tục thanh toán phần còn lại vào ngày 18/11/2022 cũng là ngày các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu ông M không thực hiện đúng hợp đồng thì phải đền bù gấp 02 trên số tiền đặt cọc. Nếu bà N thay đổi ý định (không mua) sẽ mất tiền đặt cọc. Bà N sẽ thanh toán tiền theo diện tích thực tế của bản vẽ được cơ quan xác nhận.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì ông Nguyễn Thành L – là người môi giới đất cũng là người ký tên “Nhân chứng” trong Hợp đồng đặt cọc – có nói do thửa đất số 345 của ông M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 02 loại đất: đất ở 400m², đất trồng cây hàng năm khác 617m² nên theo quy định hiện hành của pháp luật thì không thể đăng bộ sang tên. Do đó, bà N và ông M có thỏa thuận thêm nội dung khác được viết tay bổ sung thêm vào cuối Hợp đồng đặt cọc: trong thời gian đặt cọc ông M cho phép bà N dọn cỏ, cắm cọc; phần giấy tờ có phần sai sót, ông M phải chỉnh lý đo đạc cấp sổ mới khi nào có giấy tờ sẽ ra công chứng - Tuy nhiên bà N tự nghĩ theo quy định của pháp luật thì thời gian chỉnh lý chỉ khoảng từ 03 đến 04 tháng; bán theo hiện trạng đất thực tế - có nghĩa là sau khi ông M chỉnh lý giấy tờ đất thì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp thì diện tích bao nhiêu bà N sẽ đồng ý mua bấy nhiêu. Giá chuyển nhượng sẽ tính theo diện tích 1m² là 1.200.000.000 đồng chia cho 1.017m² và nhân với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ông M hẹn khi nào có sổ mới sẽ thông báo cho bà N biết để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoảng cuối tháng 10/2022, thì ông M có liên hệ với ông Nguyễn Thành L có nói là khi nào có bản vẽ thì ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông M cũng gọi điện thoại cho bà N hỏi ý kiến là đất thiếu thì bà N có đồng ý mua không, bà N có hỏi lại là đất thiếu bao nhiêu nhưng ông M không nói chỉ nói là đất thiếu, bà N yêu cầu ông M đưa bản vẽ ra để xem đất thiếu bao nhiêu để cùng nhau giải quyết nhưng ông M chỉ nói chứ không có đưa ra. Khoảng hơn 03 tháng nhưng vẫn không thấy ông M liên lạc lại với bà N.

Việc mua đất là hùn vốn giữa bà N và ông Nguyễn Văn T1. Sau tết âm lịch năm 2023, thì ông T1 có hỏi thăm xung quanh thì được nghe thông tin là bà N đã bỏ cọc. Trong khi đó bà N vẫn đợi ông M trả lời lại về việc làm giấy tờ đất. Do đó, ngày 14/02/2023, bà N cùng ông T1, ông L có đến nhà của ông M để gặp ông M nhưng không có ở nhà mà gặp ông T. Khi trình bày sự việc thì ông T có gọi điện thoại cho ông M để hỏi và được trả lời chưa làm thủ tục làm giấy tờ đất và ông T có nói đó là lỗi của ông M, ông T cũng có gọi điện thoại cho những người quen biết làm giấy tờ đất để hỏi về việc chuyển nhượng nhưng đều được

trả lời là phải chỉnh lý giấy tờ đất, tách thành 02 sổ thì mới chuyển nhượng được. Do bà N thấy bên ông M không có thiện chí về việc chỉnh lý giấy tờ đất để chuyển nhượng cho bà nên bà N yêu cầu trả lại tiền cọc số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng nhưng ông M chỉ đồng ý trả lại 76.000.000 đồng do ông M đã trả 24.000.000 đồng tiền hoa hồng môi giới, bà N không đồng ý, các bên không thỏa thuận được và ông M yêu cầu bà N đến chính quyền địa phương để yêu cầu giải quyết. Bà N có đến UBND xã L để yêu cầu giải quyết thì UBND xã L hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án nên ngày 23/02/2023, bà nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cần Đức.

Bà đã giao đủ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Võ Lê M. Còn việc ông M và ông L thỏa thuận tiền hoa hồng môi giới như thế nào và số tiền bao nhiêu thì bà N không biết. Do đó, bà N không đồng ý việc ông M trả lại số tiền đặt cọc là 76.000.000 đồng. Bà N không có thỏa thuận tiền hoa hồng môi giới đất nên không có trách nhiệm.

Do đó, bà Nguyễn Thị Hồng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2/ Yêu cầu ông Võ Lê M trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường vi phạm là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà N có thay đổi, xác định lại nội dung khởi kiện là:

1/ Yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2/ Yêu cầu ông Võ Lê M trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

** Bị đơn ông Võ Lê M do ông Võ Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau”*

Ngày 18/10/2022, bà N và ông Võ Lê M có ký Hợp đồng đặt cọc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.017m², tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 460017, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/11/2018 cho ông Võ Lê M. Ông T xác nhận phần nội dung “thỏa thuận khác” được ghi cuối Hợp đồng đặt cọc cũng là nội dung thỏa thuận giữa bà N và ông M và được ghi cùng với thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc. Số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Bà N đã giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông Võ Lê M. Ngay sau khi nhận tiền đặt cọc thì ông M đã đưa cho ông Nguyễn Thành L – là người môi giới cũng là người ký tên và ghi họ tên tại mục Nhân chứng trong Hợp đồng đặt cọc - số tiền 24.000.000 đồng là tiền hoa hồng cho việc mua bán đất. Ông M xác định người nhận tiền hoa hồng

mua bán đất chỉ có mình ông L. Còn việc chia tiền hoa hồng giữa những người mua bán như thế nào thì ông M không biết. Do đó, số tiền thực tế ông M nhận chỉ có 76.000.000 đồng.

Tại phần “Thỏa thuận khác” trong Hợp đồng đặt cọc có nội dung “phần giấy tờ có phần sai sót bên A phải chỉnh lý”, phần sai sót ở đây khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông L có nói là sai họ tên của ông M nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông L có nhận trách nhiệm đi chỉnh lại họ tên cho đúng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông M không biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M phải tách ra làm 02 sổ do có 02 loại đất thì mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng được. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc khoảng 02 ngày thì ông M có gọi điện thoại cho ông L để hỏi việc chỉnh tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có được hay không thì được ông L cho biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sai họ tên mà cần phải tách thành 02 sổ. Do đó, ông M có nhận trách nhiệm sẽ làm thủ tục cấp sổ mới để chuyển nhượng cho bà N.

Khi ông M nhận chuyển nhượng thửa đất 345 là nhận chuyển nhượng từ bà con, trọn thửa không tiến hành đo đạc diện tích thực tế. Do đó, tại phần Thỏa thuận khác còn có nội dung là “Bán đất theo hiện trạng thực tế”. Có nghĩa là sau khi đo đạc lại thửa đất thì diện tích nhiều hơn hay ít hơn thì giá chuyển nhượng vẫn là 1.200.000.000 đồng. Vì trước khi ký Hợp đồng đặt cọc thì phía bà N đã có đến xem vị trí đất và phần đất cũng đã được cắm cọc ranh giới.

Sau đó, ông M có liên hệ dịch vụ nhà đất để làm thủ tục tách thửa. Các bên không có thỏa thuận nội dung là thuê dịch vụ nhà đất để làm giấy tờ mà chỉ thỏa thuận ông M là người có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ đất.

Khoảng 01 tháng sau thì dịch vụ nhà đất có thông báo với ông M diện tích thực tế của thửa đất thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông có gọi điện thoại báo với bà N thì bà N có nói nếu thiếu nhiều sẽ không mua, ông M có nói để làm thủ tục đo đạc, ra sổ xem diện tích bao nhiêu thì thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, do dịch vụ nhà đất có báo giá 35.000.000 đồng và thời gian là 3,5 tháng, ông M thấy giá cao và thời gian lâu và do không có thỏa thuận thời gian phải làm giấy với bà N nên ông M đã không thuê dịch vụ nhà đất đó mà tìm dịch vụ nhà đất khác. Đến đầu tháng 02/2023 thì ông M mới tìm được người quen làm bên nhà đất và có hứa làm nhanh có thể nên ông M đã thuê và đến ngày 21/4/2023 thì ông M đã làm xong giấy tờ đất.

Quá trình làm giấy, bà N không có liên hệ với ông M để hỏi về giấy tờ đất mà khoảng đầu tháng 02/2023, ông L đại diện cho bà N có trao đổi điện thoại với ông M về việc làm giấy tờ đất thì ông M có trả lời là đang thuê dịch vụ để làm giấy tờ đất. Hiện nay thửa đất số 345 (thửa cũ) đã được chỉnh lý thành 02 thửa đất: thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, diện tích 400m², loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 5901, tờ bản đồ số 2, diện tích 277m², loại đất trồng cây hàng năm khác. Khi có sổ mới thì ông M đã liên hệ liên với bà N đề nghị ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N có nói là đã khởi kiện tại Tòa án nên để Tòa án giải quyết. Nếu bà N đồng ý tiếp tục thì khi nào có giấy ông M sẽ chuyển nhượng. Nếu bà N không chịu thì sẽ phải mất tiền cọc. Ông L không đồng ý mà

yêu cầu ông M trả lại tiền cọc và phạt cọc. Đối với số tiền hoa hồng 24.000.000 đồng thì do việc mua bán đất giữa ông M và bà N không thành nên ông M yêu cầu ông L phải trả lại số tiền trên cho ông M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông M có ý kiến như sau:

1/ Ông M đồng ý hủy thỏa thuận chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2/ Ông M không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường vi phạm là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Vì:

- Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông M có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi cấp đổi thì bà N phải ký hợp đồng chuyển nhượng với ông M và giao đủ số tiền còn lại.

- Hai bên không thỏa thuận thời hạn cụ thể để ông M phải tiến hành cấp đổi, chỉ thỏa thuận “khi nào có giấy tờ sẽ ra công chứng”.

- Trong khi ông M đang thực hiện thủ tục cấp đổi thì bà N khởi kiện tại Tòa án.

- Sau khi được cấp đổi giấy (ngày 21/4/2023) thì ông M có liên hệ bà N yêu cầu ký Hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền nhưng bà N không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Ông T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N cùng góp vốn để mua thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, diện tích 1017m², tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 460017, số vào sổ cấp GCN: CS 05596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/11/2018 cho ông Võ Lê M theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Lê M và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng N. Ông T1 góp 50.000.000 đồng và bà N góp 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T1 và bà N có thỏa thuận là ông giao toàn quyền quyết định cho bà N để bà N đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất với ông Võ Lê M.

Đối với vụ án ông T1 có ý kiến như sau: ông đồng ý để cho bà N tự một mình đứng ra khởi kiện Tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Võ Lê M, ông không có yêu cầu gì trong vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Đối với việc góp vốn giữa ông và bà N thì ông và bà N tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

** Người làm chứng ông Nguyễn Thành L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Ông L là người ký tên phía dưới mục “Nhân chứng” trong Hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Lê M và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng N đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2,

diện tích 1017m², tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 460017, số vào sổ cấp GCN: CS 05596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/11/2018 cho ông Võ Lê M.

Lý do ông L ký tên tại mục “Nhân chứng” là do ông là người chứng kiến việc ông Võ Lê M và bà Nguyễn Thị Hồng N thỏa thuận nội dung ký Hợp đồng đặt cọc trên, là người ghi nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, đồng thời ông cũng là người môi giới cho ông Võ Lê Minh B thừa đất cho bà Nguyễn Thị Hồng N.

Do ông Võ Lê M có nhu cầu bán thửa đất số 345 nên ông M có gửi thông tin, giấy tờ thửa đất cho nhóm môi giới đất của ông Phạm Minh T2, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Long An để nhóm môi giới đất của ông T2 tìm người mua đất cho ông M.

Sau đó, ông T2 mới liên hệ với ông L để ông L đi giới thiệu tìm khách mua đất. Ông L có hỏi ông T2 tiền hoa hồng môi giới thửa đất là bao nhiêu thì ông T2 có nói với ông là 24.000.000 đồng do phía bên bán chịu. Tiền hoa hồng môi giới phía ông T2 ½, phía ông ½.

Sau đó, ông L giới thiệu được cho bà N đồng ý mua thửa đất của ông M. Ông chỉ là người môi giới và ông chỉ môi giới trên giấy tờ.

Ông L là người dẫn bà N đến xem đất. Khi đến thì thửa đất có cọc ranh hay không thì ông không thấy được do khi đó cây cối um tùm.

Ngày 18/10/2022, ông Võ Lê M và bà Nguyễn Thị Hồng N tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Giá chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng đối với diện tích 1.017m² theo diện tích được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông M có nói là đất thiếu so với giấy nên các bên có thỏa thuận là sẽ thanh toán tiền theo diện tích thực tế của bản vẽ được cơ quan xác nhận. Giá 1m² là 1.179.941 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà N đã giao cho ông M số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Khi ông L chứng kiến các bên ký Hợp đồng đặt cọc thì ông có thông báo về việc phải chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Do đó, ngoài nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc thì các bên có nội dung thỏa thuận khác được ghi thêm phía sau Hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung thỏa thuận khác thì ông M có trách nhiệm chỉnh lý đo đạc cấp sổ mới khi nào có giấy tờ thì thông báo cho bên bà N để tiến hành công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Để tránh việc bà N không đồng ý mua đất do đất thiếu sau khi thực hiện việc chỉnh lý giấy tờ nên tại nội dung thỏa thuận khác, cũng có ghi thêm nội dung “bán đất theo hiện trạng thực tế” đồng nghĩa với việc sau khi chỉnh lý xong giấy tờ thì diện tích còn lại bao nhiêu thì bà N cũng phải mua với giá 1m² là 1.179.941 đồng nhân với diện tích được ghi nhận trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã chỉnh lý.

Ông L có nhận của ông M số tiền hoa hồng môi giới đất là 24.000.000 đồng. Sau đó ông có chia lại cho những người cùng môi giới với ông.

Ông L xác định thời gian ký Hợp đồng chuyên nhượng ban đầu thỏa thuận là 01 tháng là ngày 18/11/2022 nhưng sau đó do cần phải chỉnh lý giấy tờ nên các bên đã thỏa thuận lại là “Khi nào có giấy tờ sẽ ra công chứng”.

Các bên không có thỏa thuận nội dung là thuê dịch vụ nhà đất để làm giấy tờ mà chỉ thỏa thuận ông M là người có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ đất.

Quá trình chờ ông M làm thủ tục chỉnh lý giấy tờ, ông L có liên hệ với ông M để hỏi về việc chỉnh lý giấy tờ thì có khi ông M nói là đang làm thủ tục, có khi là ông M nói đang đo vẽ nhưng đất bị thiếu. Ông L có đề nghị ông M gửi bản vẽ để xem nhưng ông M không có gửi.

Tuy nhiên, sau 04 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc, phía bên ông M cũng không có liên lạc với bà N nên ông L có gọi điện thoại cho ông M để hỏi về giấy tờ đất đã chỉnh lý xong chưa thì ông M có trả lời là do phía bên bà N không liên hệ với ông M nên bị mất cọc. Ông L có nói lớn tiếng với ông M trong điện thoại thì ông M nói ông L không liên quan đến việc mua bán đất nên ông L có thông báo lại cho bà N và để bà N và ông M giải quyết với nhau. Ông L cùng bà N đến nhà ông M khi đó đã gần 04 tháng thì ông L mới biết là ông M chưa bắt đầu làm thủ tục chỉnh lý giấy tờ.

** Người làm chứng ông Phạm Minh T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Ông T2 là một trong những người môi giới thừa đất số 345, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.017m², tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 460017, số vào sổ cấp GCN: CS 05596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/11/2018 cho ông Võ Lê M giữa bên bán là ông Võ Lê M và bên mua là bà Nguyễn Thị Hồng N.

Ông T2 là người môi giới trung gian. Ông nhận công việc môi giới thừa đất từ một người chị tên là “Út” (ông không biết họ tên, năm sinh, địa chỉ ở đâu). Ông được biết là thừa đất này chủ đã gửi cho một người anh tên là “H” (ông không biết họ tên, năm sinh, địa chỉ ở đâu) để chào bán.

Nội dung công việc môi giới của ông T2 là nhận thông tin thừa đất, chào khách, dẫn khách đến gặp chủ để xem đất. Việc các bên thỏa thuận mua bán như thế nào thì ông không biết. Khi đăng thông tin để bán đất thì ông có đăng luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thừa đất.

Sau khi nhận được thông tin thừa đất từ chị “Út” thì ông T2 có đăng rao bán trên facebook và zalo cá nhân của ông.

Ông Nguyễn Thành L là người chủ động liên hệ với ông T2 để hỏi thông tin thừa đất và nói là có khách có nhu cầu mua thừa đất.

Chiều ngày 18/10/2022, ông L cùng với ông Tuấn, chị “Ú”, anh “H” đến vị trí đất để xem đất. Khi đó thì ông Võ Văn T là cha của ông Võ Lê M cũng có

mặt để chỉ vị trí đất. Thửa đất khi đó đã được cắm cọc ranh giới. Ông T chỉ chỉ vị trí đất để xem chứ các bên không tiến hành đo đạc.

Sau khi xem đất thì mọi người cùng về nhà ông T. Ông L yêu cầu được đặt cọc và tự thỏa thuận với ông T.

Sau đó thì bà Nguyễn Thị Hồng N đến nhà ông T để tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc. Khi đó thì ông M không có ở nhà. Bà N yêu cầu phải có mặt người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thì mới giao tiền cọc nên ông T gọi điện thoại cho ông M về để ký Hợp đồng đặt cọc.

Việc các bên thỏa thuận như thế nào trong Hợp đồng đặt cọc thì ông T2 không biết. Do công việc của ông chỉ là giới thiệu khách, khách và chủ đất tự thỏa thuận với nhau. Nếu ký được Hợp đồng đặt cọc thì ông sẽ được nhận tiền hoa hồng.

Ông T2 có nghe nói tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tiền hoa hồng cho việc mua bán thửa đất là 24.000.000 đồng.

Khi bà N giao tiền đặt cọc thì ông không có mặt. Bà N hay ông M đưa tiền môi giới thì ông T2 cũng không biết. Ông chỉ biết ông có nhận của ông L số tiền môi giới là 4.000.000 đồng, ông L đưa cho chị “Út” và anh “H” mỗi người 4.000.000 đồng. Lý do: Theo thông lệ trong môi giới thì môi giới đầu khách (ông L) và môi giới đầu chủ (ông, chị “Ú”, anh “H”), mỗi bên 50:50, tức là mỗi bên được 12.000.000 đồng tiền hoa hồng.

Sau ngày các bên ký Hợp đồng đặt cọc thì ông T2 cũng không còn gặp mặt hay liên lạc gì với các bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Võ Lê M.

1.1. Hủy thỏa thuận chuyển nhượng trong “Hợp đồng đặt cọc” lập ngày 18/10/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Lê M và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng N.

1.2. Buộc ông Võ Lê M có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N yêu cầu ông Võ Lê M bồi thường vi phạm số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 15 và 18/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Lê M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà N phải chịu mất tiền cọc.

Ngày 18/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước nhận được Q đình kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu ông M trả lại số tiền cọc 100.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn là ông Võ Lê M do ông Võ Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: bà N đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông M không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng cho bà N vì:

- Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông M có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi cấp đổi thì bà N phải ký hợp đồng chuyển nhượng với ông M và giao đủ số tiền còn lại.

- Hai bên không thỏa thuận thời hạn cụ thể để ông M phải tiến hành cấp đổi, chỉ thỏa thuận “khi nào có giấy tờ sẽ ra công chứng”. Hiện nay thửa đất số 345 (thửa cũ) đã được chỉnh lý thành 02 thửa đất: thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, diện tích 400m², loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 5901, tờ bản đồ số 2, diện tích 277m², loại đất trồng cây hàng năm khác. Khi có sổ mới thì ông M đã liên hệ liền với bà N đề nghị ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N có nói là đã khởi kiện tại Tòa án nên để Tòa án giải quyết.

- Đất bán theo hiện trạng thực tế chứ không phải theo diện tích thực tế như bà N trình bày. Nếu bà N tiếp tục mua thì ông M cũng đồng ý chuyển nhượng. Ông M chỉ đồng ý hủy thỏa thuận với điều kiện bà N mất cọc.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và quyết định kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm vì: ông M chậm trễ trong việc làm thủ tục giấy tờ, diện tích đất thiếu so với giấy. Bà N thừa nhận khi có sổ mới thì ông M đã liên hệ liền với bà N đề nghị ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N có nói là đã khởi kiện tại Tòa án nên để Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 trình bày: về số tiền 100.000.000đồng mà bà N đặt cọc mua đất của ông M thì ông có hùn 50.000.000đồng. Tuy nhiên giấy đặt cọc chỉ do bà N ký và giao tiền nên ông đồng ý để bà N toàn quyền khởi kiện ông M, ông không có ý kiến gì. Về số tiền 50.000.000đồng ông hùn với bà N thì giữa ông và bà N tự giải quyết với nhau.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa các bên có nội dung: Ông M chuyển nhượng cho bà N một thửa đất diện tích 1017m² (617 vườn, 400 thổ) giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng tại trang 2 của hợp đồng đặt cọc có phần viết tay thêm “trong thời gian đặt cọc ông M cho phép bà N dọn cỏ, cấm cọc; phần giấy tờ có phần sai sót, ông M phải chỉnh lý đo đạc cấp sổ mới khi nào có giấy tờ sẽ ra công chứng; bán đất theo hiện trạng đất thực tế”.

Như vậy, với yêu cầu của bà N thì ông M cho phép bà N dọn cỏ, cấm cọc trong thời gian đặt cọc; điều đó có nghĩa là bà N đã nhận đất và chấp nhận cấm cọc theo cái vị trí mà ông M đã giao. Đồng thời phần thoả thuận khác đã có ghi: bán đất theo hiện trạng đất thực tế. Với hai tình tiết này đủ cơ sở để xác định bà N mua đất trọn thửa không phải mua đất tính mét vuông như bà trình bày.

Về thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc thấy rằng chỉ có ghi Phần còn lại sẽ thanh toán vào ngày 18/11/2022 và tại trang 2 phần thoả thuận viết tay có ghi khi nào có giấy tờ sẽ ra công chứng. Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Đến ngày 21/4/2023 thì ông M đã hoàn tất chỉnh lý giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông M đã thực hiện các nghĩa vụ theo như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc và đã có điện thoại yêu cầu bà N ra công chứng thì bà N trả lời là đã khởi kiện ông M tại Tòa án.

Ngày 20/7/2023, bà N cho rằng ông M “ hơn 03 tháng không thấy ông M liên lạc... phát hiện trong thời gian qua ông M không có thực hiện việc chỉnh lý giấy chứng nhận... Tuy nhiên qua các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện các tin nhắn Zalo (BL 90-108) ngay từ ngày 25/10/2022 thì phía ông M đã có liên hệ dịch vụ nhà đất nhờ chỉnh lý giấy tờ đất nên lời trình bày này của bà N không có căn cứ. Tại biên bản phiên tòa: Bà N đã trình bày là bà mua đất theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này đo đạc ra diện tích thực tế bao nhiêu nhân với giá thoả thuận mới là giá chuyển nhượng. Thấy rằng lời trình bày này không có căn cứ chấp nhận vì phía bị đơn không thừa nhận và Hợp đồng đặt cọc cũng thể hiện rõ giá chuyển nhượng là 1,2 tỷ và hoàn toàn không có thoả thuận tính theo diện tích thực tế sau khi đo đạc.

Thấy rằng các bên đã ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất với nhau thì cần tuân thủ đúng theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết và thực hiện, nếu bên nào không thực hiện đúng theo những gì đã cam kết thì sẽ bị mất cọc hoặc phạt cọc. Căn cứ vào nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 mà hai bên đã ký kết thì hoàn toàn không có nội dung tính giá đất theo mét vuông,

không có ấn định thời hạn phải hoàn tất giấy tờ. Đồng thời tại phiên hoà giải ngày 20/7/2023 phía đại diện bị đơn có yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng phía nguyên đơn không đồng ý nên căn cứ vào nội dung hợp đồng đặt cọc đã ghi: Nếu bên B thay đổi ý định (không mua) sẽ mất tiền cọc. Do đó bên bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Xét về căn cứ Điều luật áp dụng pháp luật của Bản án sơ thẩm căn cứ vào Điều 427 BLDS để giải quyết là chưa chính xác. Đồng thời Kháng nghị số 153/QĐ-VKS-DS ngày 18/7/2024 của VKS nhân dân huyện C căn cứ vào các Điều 423, 424, 425 và 426 để áp dụng pháp luật ra Kháng nghị là chưa phù hợp. Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng Điều 328 BLDS để làm căn cứ giải quyết vụ án mới phù hợp với bản chất và sự thật khách quan của việc tranh chấp.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Võ Lê M và chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS Sửa một phần bản án sơ thẩm. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N về việc yêu cầu ông M trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Đơn kháng cáo của ông M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức đảm bảo đúng các nội dung quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 279, Điều 280, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Các đương sự cùng thống nhất xác định: Ngày 18/10/2022, bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Võ Lê Minh K Hợp đồng đặt cọc. Nội dung trong hợp đồng đặt cọc (BL 73, 74) thể hiện: Ông M chuyên nhượng cho bà N thửa đất số 345, tờ bản đồ số 2, diện tích 1017m² (617m² vườn, 400m² thổ), tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 460017, số vào sổ cấp GCN: CS 05596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/11/2018 cho ông Võ Lê M. Giá chuyên nhượng là 1.200.000.000 đồng. Ông M đo vẽ lại hiện trạng đất; bà N đặt cọc trước cho ông

M số tiền 100.000.000 đồng, phần còn lại sẽ thanh toán vào ngày 18/11/2022; Nếu ông M không thực hiện đúng hợp đồng thì phải đền bù gấp hai trên số tiền đặt cọc; Nếu bà N thay đổi ý định (không mua) sẽ mất tiền đặt cọc. Đồng thời ông M và bà N có thỏa thuận khác được ghi thêm vào cuối trang của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: trong thời gian đặt cọc ông M cho phép bà N dọn cỏ, cắm cọc; phân giấy tờ có phần sai sót, ông M phải chỉnh lý đo đạc cấp sổ mới khi nào có giấy tờ sẽ ra công chứng; bán đất theo hiện trạng thực tế. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận khác, bà N đã giao cho ông M số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Hồng N đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022, chuyển nhượng thửa đất số 345 thửa số 2, giấy chứng nhận QSDĐ số CS 05596 diện tích 1.017m² (617m² đất vườn, 400m² đất thổ), tọa lạc tại xã L, huyện C do ông Võ Lê M đứng tên trên GCNQSDĐ. Bị đơn ông Võ Lê M đồng ý với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2022 của bà N, nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tuyên: Hủy thỏa thuận chuyển nhượng trong “Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/10/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Lê M và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng N là có căn cứ pháp luật.

[4.3] Về việc Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Võ Lê M trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà N thấy rằng: Bà N cho rằng ông M chậm trễ trong việc chỉnh lý giấy tờ đất để chuyển nhượng đất cho bà nên sau khi ông M chỉnh lý giấy tờ đất xong, ông M gọi yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng bà N từ chối không tiếp tục việc chuyển nhượng. Theo hồ sơ thể hiện tại phiếu đề nghị trích lục bản đồ địa chính đề ngày 25/10/2022, chứng tỏ trong thời gian thực hiện hợp đồng, ông M và gia đình ông có làm thủ tục chỉnh lý đối với QSDĐ và đến ngày 21/4/2023, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, ông M có liên hệ yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng N tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà N không đồng ý. Do đó, có đủ cơ sở xác định ông M vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với bà N. Bà N cho rằng nguyên nhân hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được do lỗi của ông M vi phạm thời hạn hợp đồng đặt cọc, không có thiện chí chỉnh lý giấy tờ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà là không có cơ sở, bởi vì ông M và bà N có thỏa thuận: ông M phải chỉnh lý đo đạc cấp sổ mới khi nào có giấy tờ sẽ ra công chứng; bán theo hiện trạng đất thực tế chứ không phải bán đất theo diện tích thực tế như bà N trình bày. Bà N từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên đề nghị hủy thỏa thuận chuyển nhượng trong “Hợp đồng đặt cọc đã lập ngày 18/10/2022 giữa ông Võ Lê M và bà Nguyễn Thị Hồng N. Ông Võ Lê M chỉ đồng ý hủy Hợp đồng chứ không đồng ý trả cọc, nếu bà N tiếp tục nhận chuyển nhượng thì ông cũng đồng ý chuyển nhượng. Như vậy lỗi dẫn đến việc hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng đất là do bên bà N từ chối mua đất chứ không phải lỗi của ông M. Do vậy căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N yêu cầu ông Võ Lê M trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp

nhận. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm lại căn cứ Điều 427 của Bộ luật dân sự quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng để buộc ông Võ Lê M hoàn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà N là chưa chính xác, bởi vì ông M chấp nhận hủy bỏ Hợp đồng với điều kiện không trả tiền cọc cho bà N và ông M không vi phạm hợp đồng đã ký kết; bà N vì từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng (không nhận chuyển nhượng đất nữa) nên đề nghị hủy bỏ Hợp đồng đã ký kết với ông M chứ ông M không có lỗi nên bà N phải mất số tiền đã đặt cọc. Kháng nghị số 153/QĐ-VKS-DS ngày 18/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức căn cứ vào các Điều 423, 424, 425 và 426 để áp dụng pháp luật ra Kháng nghị là chưa phù hợp.

[5] Từ những nhận định ở mục [4.2] [4.3] chấp nhận kháng cáo của ông Võ Lê M và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức như đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Về án phí sơ thẩm: bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch trên số tiền 100.000.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận, ông M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông M không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

[8] Những phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Lê M.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 39/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 229, 266, 272, 273, 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Võ Lê M.

1.1. Hủy thỏa thuận chuyển nhượng trong “Hợp đồng đặt cọc “lập ngày 18/10/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Lê M và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng N.

1.2. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng N yêu cầu ông Võ Lê M có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N yêu cầu ông Võ Lê M bồi thường vi phạm số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu số 0005379 ngày 09/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước. Hoàn trả cho bà N 300.000 đồng theo biên lai số 0005380 ngày 09/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước.

Ông Võ Lê M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông M đã nộp theo biên lai thu số 0012093 ngày 18/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, ông M đã nộp xong

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Lê M không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

5. 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, 7a 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hữu Nghĩa