

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

Bản án số: 463/2024/DS-PT
Ngày 18-11-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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 Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Nguyễn Văn Thu

Bà Lê Thị Bích Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 431/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1987.

2. Bà Võ Thị Ngọc R, sinh năm 1986.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Võ Thị Ngọc R, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà R: Ông Trần Tố T là luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Minh T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Đặng Anh K1, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Số B, đường số F, KDC L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Anh K1, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Số B số F, KDC L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1: Ông Lê Thanh M, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số C, Quốc lộ F, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị X là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R trình bày:

Ông Nguyễn Văn K là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 226462 đối với thửa đất số 324, tờ bản đồ số 29, loại đất HNK, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vào ngày 30/6/2022, bà và ông K có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị X về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 324, tờ bản đồ số 29, diện tích ngang 17m dài đến hết đất (diện tích khoảng 1.048m²), loại đất HNK, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng, đã nhận tiền cọc là 300.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 30/6/2022 cho đến ngày 30/8/2022, trong thời gian này hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng, sau khi hoàn thành thủ tục thì bà X sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông bà. Nếu hồ sơ pháp lý chưa hoàn thiện thì hợp đồng đặt cọc sẽ tự gia hạn cho đến khi hồ sơ pháp lý hoàn thiện mới ra công chứng và giao số tiền còn lại. Sau đó, ông bà có thực hiện thủ tục đo vẽ, tách thửa nhưng không thực hiện được, hai bên có trao đổi qua điện thoại về việc chưa được cơ quan chức năng cho phép tách thửa. Đến ngày 14/12/2022, hai bên có gặp nhau tiếp tục thỏa thuận bà X có mượn lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông bà để làm thủ tục tách thửa, thời hạn là 90 ngày, nếu hết thời hạn này vẫn chưa thực hiện xong thì hai bên sẽ tiếp tục gia hạn thêm. Đến khoảng tháng 6/2023, khi bà liên hệ cơ quan chức năng biết được đã cho tách thửa phần đất trên thì bà liên hệ bà X để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà X không đồng ý vì cho rằng đã quá lâu, giá đất đã thay đổi nên không đồng ý mua nữa.

Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022, công nhận cho ông bà được nhận

số tiền cọc 300.000.000 đồng. Trường hợp bà X đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông bà đồng ý, số tiền đặt cọc trên sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa, bà R giữ nguyên ý kiến đã trình bày, đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa bà và ông K với bà X, đề nghị Tòa án giải quyết bà X phải bị mất tiền đặt cọc, vì lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng là của bà X. Nếu bà X đồng ý tiếp tục chuyển nhượng bà vẫn đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho bà X.

Đối với số tiền 5.000.000 đồng mà phía bà X đã bỏ ra để cập nhật đường đi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà, bà đồng ý trả lại cho bà X. Ngoài ra, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà thừa nhận bà là người nhận chuyển nhượng thửa đất trên giùm cho ông K1, mặc dù số tiền nhận chuyển nhượng đất là của ông K1 nhưng bà là người đứng tên trên hợp đồng đặt cọc với bà R và ông K vào ngày 30/6/2022. Bà đồng ý trường hợp bà R trả lại số tiền trên thì bà và ông K1 sẽ tự thỏa thuận giải quyết. Theo đó, bà có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 324, tờ bản đồ số 29, diện tích ngang 17m dài đến hết đất (diện tích 1.048m²), loại đất HNK, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An do ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng, bà đã giao cho bà R và ông K số tiền cọc là 300.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận bà R là người đi thực hiện thủ tục tách thửa, sau khi tách thửa sẽ ra công chứng. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022, hai bên thỏa thuận hợp đồng sẽ gia hạn cho đến khi hồ sơ pháp lý hoàn thiện sẽ ra công chứng, nhưng qua 06 tháng bà R không thực hiện được việc tách thửa nên bà có hẹn bà R để hủy hợp đồng, chứng cứ là đoạn ghi âm có nộp cho Tòa án. Bà R thừa nhận phần đất này không tách thửa được, bà R đồng ý trả lại tiền cọc và bồi thường 50.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 14/12/2022, bà và ông K1, bà R và ông K có thỏa thuận bên bà sẽ nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để thực hiện thủ tục cập nhật đường đi vào sổ và tách thửa để chuyển nhượng nhưng vẫn không thực hiện được. Bà và ông K1 có liên hệ bà R nhưng không được. Đến nay đã quá lâu nên bà không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất trên, bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022, đồng thời bà có yêu cầu phản tố buộc bà R và ông K phải trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc và 8.500.000 đồng (trong đó 5.000.000 đồng là tiền bà đã bỏ ra để cập nhật đường đi và 3.500.000 đồng là tiền bà bỏ ra để cầm trụ).

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ông K1 đã nộp cho Tòa án, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định. Đối với số tiền đặt cọc bà và ông K1 không có tranh chấp trong vụ án này.

Tại phiên tòa, bà X đồng ý rút lại phần yêu cầu phản tố về việc đòi lại số tiền bà đã cầm trụ là 3.500.000 đồng. Bà đồng ý việc bà R tự nguyện trả lại cho bà số tiền 5.000.000 đồng bà đã bỏ ra để cập nhật đường đi. Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022, giữa bà với ông K và bà R, yêu cầu Tòa án buộc bà R và ông K phải trả lại cho bà số tiền 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Anh K1 trình bày:

Ông là người bỏ ra số tiền 300.000.000 đồng để đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng phần đất của bà R, ông K do bà X đứng tên trên hợp đồng đặt cọc. Đối với số tiền này ông không có tranh chấp với bà X, ông và bà X sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, ông thống nhất ý kiến của bà X. Vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên bà R là người nhận hồ sơ để thực hiện thủ tục tách thửa, sau đó bà R cho rằng không làm được nên cũng đồng ý trả lại số tiền cọc và chịu phạt cọc 50.000.000 đồng, chứng cứ là đoạn ghi âm do bà X ghi lại. Sau đó, vào ngày 14/12/2022, ông, bà X cùng với ông K và bà R có thỏa thuận bên ông sẽ mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi cập nhật đường đi và tách thửa để chuyển nhượng nhưng cũng không thực hiện được do nhà nước có chủ trương không cho tách thửa. Ông và bà X có liên hệ bà R để hủy hợp đồng nhưng không gặp được bà R. Sau này khi nhà nước cho tách thửa thì đã quá lâu, ông không còn nhu cầu mua phần đất đó vì giá cả đã thay đổi, giá đất thấp hơn lúc đặt cọc rất nhiều.

Tại thời điểm sau 90 ngày kể từ ngày 14/12/2022, ông nhận giấy đất để đi làm thủ tục nhưng không thực hiện được, ông và bà X có liên hệ bà R nhưng không được, vì ông còn giữ bản chính giấy đất của ông K, bà R nên ông không đi khởi kiện, ông nghĩ khi nào bà R, ông K bán được đất sẽ trả tiền cho ông. Trong vụ án này, ông xác định không có yêu cầu, ông thống nhất ý kiến bà X, buộc bà R, ông K phải trả lại cho bà X số tiền 300.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị Ngọc R về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Nguyễn Thị X.

Tuyên bố:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R với bà Nguyễn Thị X đối với phần đất thuộc một phần thửa 324, tờ bản đồ số 29, chiều ngang 17m, dài hết đất, loại đất HNK, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R được sở hữu đối với số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị X đối với ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R về việc đòi lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

2.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự: Bà Võ Thị Ngọc R có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 5.000.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2.2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị X về việc đòi lại số tiền trông trụ là 3.500.000 đồng.

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

Ngày 30/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của bà Nguyễn Thị X kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 12/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được Q đình kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc; đồng thời không buộc bị đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phản tố đòi lại số tiền trông trụ xi măng 3.500.000 đồng mà bị đơn đã rút.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Ông Đặng Anh K1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X và ông Lê Thanh M là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Anh K1 cùng trình bày: Khi thỏa thuận đặt cọc thì ông K, bà R là người làm thủ tục tách thửa trong thời hạn 60 ngày để tiến tới chuyển nhượng nhưng ông K, bà R không làm được là vi phạm hợp đồng, lỗi là của ông K, bà R nên ông K, bà R mới đồng ý trả tiền cọc và đồng ý trả thêm 50.000.000 đồng như đoạn ghi âm. Do lúc này bà X cũng muốn nhận chuyển nhượng nên ngày 14/12/2022 bà X mới hỏi ông K, bà R mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa trong thời hạn 90 ngày, nếu không được thì hai bên gia hạn thêm. Hết thời hạn này thì hai bên không có gia hạn

thêm và bà X cũng không muốn nhận chuyên nhượng nữa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà X.

Bà Võ Thị Ngọc R và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 đảm bảo theo quy định của pháp luật, hai bên có thoả thuận trường hợp làm thủ tục chưa xong thì hợp đồng tự gia hạn và đến nay hai bên không có thoả thuận huỷ hợp đồng. Bà R xác định biết thông tin là bà X cũng không làm thủ tục tách thửa được trong thời hạn 90 ngày. Khi có đủ điều kiện tách thửa thì bị đơn không đồng ý tiếp tục nên lỗi là của bị đơn. Đoạn ghi âm không thể hiện ý chí của bà R huỷ bỏ hợp đồng do bà R không tự quyết được mà còn phải có ý kiến của ông K, bà X cũng đe dọa bà R, có người thứ ba xen ngang trong đoạn ghi âm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị phúc thẩm 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị: Hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 có thoả thuận nếu chưa thực hiện xong thì hai bên gia hạn thêm. Khi đã gia hạn quá 90 ngày nhưng thủ tục vẫn chưa xong thì hai bên không có thoả thuận gia hạn tiếp nên lỗi là của hai bên. Mặc dù nguyên đơn đồng ý tiếp tục hợp đồng nhưng bị đơn không đồng ý. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, cho nguyên đơn được sở hữu tiền đặt cọc là không có căn cứ mà phải hoàn trả cọc cho bị đơn. Về án phí sơ thẩm, bị đơn rút một phần phần tố về đòi số tiền 3.500.000 đồng nhưng án sơ thẩm tuyên bị đơn phải chịu 300.000 đồng do rút yêu cầu khởi kiện cũng không đúng theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà X và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hoà, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

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 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] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022, ông K, bà R với bà X thỏa thuận:

“Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 30/6/2022 đến ngày 30/8/2022.

Trong thời gian này, hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, thì bên A sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho bên B theo hợp đồng chuyển nhượng. Nếu hồ sơ giấy tờ nhà đất chưa hoàn thiện thì hợp đồng này sẽ tự gia hạn lại cho đến khi hồ sơ pháp lý hoàn thiện mới ra công chứng.”

[5] Các bên đều thống nhất trình bày sau khi đặt cọc xong 300.000.000 đồng thì phía ông K, bà R có nghĩa vụ làm thủ tục để tách thửa đất xong rồi các bên mới ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nếu hồ sơ pháp lý chưa hoàn thiện thì hợp đồng đặt cọc sẽ tự gia hạn. Hết thời hạn đặt cọc trên, phía ông K, bà R chưa hoàn thành thủ tục nên hai bên có trao đổi qua điện thoại, bà X cung cấp đoạn ghi âm có nội dung bà R đồng ý hủy cọc và trả thêm số tiền 50.000.000 đồng cho bà X, việc này bà R thừa nhận.

[6] Đến ngày 14/12/2022, hai bên có thỏa thuận tiếp là bà X *“mượn lại cuốn sổ đất để làm giấy tờ tách thửa - thời hạn 90 ngày - nếu trong thời gian đến hạn không làm kịp thì hai bên thỏa thuận lại gia hạn thêm”*, đây được xem là thỏa thuận bổ sung của hợp đồng đặt cọc do đó hai bên phải thực hiện những thỏa thuận bổ sung này thay cho những thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc về cùng một nội dung.

[7] Xét theo hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng sẽ tự gia hạn lại cho đến khi hồ sơ pháp lý hoàn thiện mới ra công chứng, còn theo thỏa thuận bổ sung thì nếu trong thời hạn mà không làm kịp việc tách thửa thì hai bên thỏa thuận lại để gia hạn thêm. Như vậy, theo hợp đồng thì hai bên không cần phải thỏa thuận lại mà hợp đồng tự động gia hạn, còn theo thỏa thuận bổ sung thì hợp đồng không đương nhiên tự gia hạn mà hai bên phải thỏa thuận lại. Tuy nhiên, trong thời hạn 90 ngày (tức đến ngày 13/3/2023) bà X không thực hiện được việc tách thửa và các bên cũng không có thỏa thuận gia hạn thêm, trong khi tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng xác nhận là biết bị đơn không thực hiện được việc tách thửa trong thời hạn. Lẽ ra, theo thỏa thuận bổ sung thì trường hợp này các bên phải có nghĩa vụ liên hệ với nhau để thỏa thuận về việc gia hạn thêm như thế nào nhưng các bên không liên hệ, do đó xác định cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng công chứng không giao kết được là như nhau nên không phạt cọc theo quy định tại điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hơn

nữa, ông K, bà R cũng nhiều lần thể hiện ý chí muốn hủy hợp đồng đặt cọc như đoạn ghi âm thể hiện bà R đồng ý hủy cọc và trả thêm số tiền 50.000.000 đồng cho bà X, đến khi khởi kiện thì ông K, bà R vẫn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc.

[8] Các bên xác nhận đến khoảng tháng 6/2023 phân đất trên được cho phép tách thửa, ông K, bà R đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng nhưng bà X không đồng ý tiếp tục. Tuy nhiên với những lý do nêu trên, việc bị đơn từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là không thuộc trường hợp bị phạt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[9] Ngoài ra, việc ông K, bà R yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng lại yêu cầu sở hữu tiền đặt cọc là không phù hợp với quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là phù hợp với yêu cầu phản tố của bị đơn, các bên không kháng cáo về phần này nên có hiệu lực pháp luật.

[10] Bà X rút yêu cầu phản tố về việc đòi lại số tiền trông trù xi măng là 3.500.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc bà X có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí về việc rút một phần yêu cầu phản tố là không đúng mà phải tuyên hoàn trả tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu đã rút của bà X theo quy định tại các Điều 218, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ngoài ra, nguyên đơn là ông K, bà R nhưng án sơ thẩm chỉ tuyên mỗi bà R chịu tiền án phí mà không tuyên ông K chịu cũng không phù hợp nên cấp phúc thẩm cần sửa lại cho đúng.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà X và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, sửa một phần bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[12] Về án phí: Bà X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông K, bà R phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về việc trả lại tiền đặt cọc và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về việc trả lại cho bà X số tiền 5.000.000 đồng.

[13] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị X.

Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 95/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 217, 244 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự; điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 18, 26, 27, 29 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị Ngọc R về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Nguyễn Thị X.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R với bà Nguyễn Thị X đối với phần đất thuộc một phần thửa 324, tờ bản đồ số 29, chiều ngang 17m, chiều dài hết đất, loại đất HNK, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị Ngọc R về việc được sở hữu đối với số tiền đặt cọc đã nhận của bà Nguyễn Thị X là 300.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị X đối với ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R về việc đòi lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

4. Ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự: Bà Võ Thị Ngọc R có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 5.000.000 đồng.

5. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị X về việc đòi lại số tiền trông trụ là 3.500.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 7.712.000 đồng bà X đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

0006618 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X 7.412.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R phải chịu 15.300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R đã nộp tổng cộng là 600.000 đồng tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005399 và 0005398 cùng ngày 21/11/2023. Ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Ngọc R còn phải nộp tiếp 14.700.000 đồng.

8. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị X không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004726 ngày 30/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

9. 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.

10. 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 Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc