

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 130/2021/DS-PT
Ngày: 15-4-2021
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 Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Văn Quán
2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2020/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Huyền Ngọc T, sinh năm 1984.

Cư trú tại: Số 64A, đường Đặng Nguyên C, Phường 14, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980; Cư trú tại: Số 49, đường Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955.

2.2. Ông Phan Hữu H, sinh năm 1957.

Cùng cư trú tại: Ấp 8, xã Nhựt C, huyện BL, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1959; Cư trú: Ấp An Hoà 3, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2020).

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

3.1. Ông Huỳnh Phú Q, sinh năm 1976.

Cư trú tại: Số 64A, đường Đặng Nguyên C, Phường 14, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Phú Quốc: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980; Cư trú tại: Số 49, đường Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2020)

3.2. Ông Cù Thanh N, sinh năm 1983.

3.43. Bà Ngô Thị Diễm H1, sinh năm 1990.

Cùng cư trú tại: Ấp Phước Tỉnh, xã LH, huyện BL, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 05/3/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 28/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Võ Huyền Ngọc T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Trước đây, diện tích 1.990m² tại thửa đất số 213 tờ bản đồ số 15 loại đất ONT đất tọa lạc tại Ấp 8, xã Nhựt C, huyện BL, tỉnh Long An do ông T3 mua của bà L, đã làm hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay, ông T3 đã đặt cọc cho bà L số tiền 200.000.000 đồng, giá chuyển nhượng phần đất trên giữa ông T3 với bà L là 3.300.000.000 đồng.

Sau đó, ông T3 có bán phần đất này lại cho bà T với giá 4.400.000.000 đồng. Ông T3 nói phần đất trên bà L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực chất là do ông Cù Thanh N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà T, ông T3 với bà L có thống nhất, là bà T sẽ đưa tiền đặt cọc cho bà L là 1.000.000.000 đồng và 200.000.000 đồng mà ông T3 đã đưa trước cho bà L, tổng số tiền mà bà T đã đưa cho bà L là 1.200.000.000 đồng.

Đến ngày 27/5/2019, bà Trân và ông Cù Thanh N cùng vợ là bà Ngô Thị Diễm H1 có ra văn phòng công chứng Bến Lức làm hợp đồng đặt cọc theo đó, bà Trân đưa cho bà L 1.000.000.000 đồng, sau khi nhận tiền của của bà T, bà L đưa cho ông N 1.000.000.000 đồng. Khi giao tiền xong ông N và vợ ông N mới ký hợp đồng đặt cọc mua bán diện tích 1.990 m² tại một phần thửa 213, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Nhựt C, huyện BL, tỉnh Long An với bà T. Thỏa thuận trong thời hạn

01 tháng sẽ hoàn thành xong việc mua bán. Nếu bên mua không mua sẽ mất tiền cọc, còn bên bán không bán sẽ phạt cọc gấp đôi. Tuy trong hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông N không thỏa thuận ai là người có trách nhiệm đi tách thửa, nhưng các bên có thỏa thuận là bà L phải có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chuyên môn để tiến hành thủ tục tách thửa sang tên cho bà T.

Sau một tháng do phía bà L chưa làm xong hồ sơ để thực hiện việc chuyển nhượng, nên bà T có gặp ông N yêu cầu ông N làm giấy gia hạn vào các ngày 27/6/2019, ngày 31/7/2019, ngày 26/8/2019. Lý do gia hạn của các hợp đồng trên là do phía bà L chưa làm xong giấy tờ. Chữ viết trong các hợp đồng gia hạn trên là của ông N. Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng là do phía bà L thực hiện, vì ông N là người ký hợp đồng đặt cọc nên bà T mới yêu cầu ông N ký hợp đồng gia hạn cho bà T.

Ngày 14/9/2019, tại Văn phòng công chứng BL, có mặt ông N, bà H1 và bà L. Bà T và ông N, bà H1 ký hợp đồng huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa 213, diện tích là 1.990m² đã ký ngày 27/5/2019. Sau khi huỷ hợp đồng đặt cọc với ông N, thì giữa bà Trân với bà L tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc tại một phần thửa 213, diện tích là 1.990m². Theo thỏa thuận trong hợp đồng, thì trong thời hạn 01 tháng bà L sẽ hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng. Sau một tháng, đến ngày 13/10/2019 do bà L chưa làm xong hồ sơ, nên giữa bà T với bà L có làm giấy gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đến ngày 14/11/2019. Đến ngày 13/11/2019 bà T với bà L tiếp tục làm giấy gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đến ngày 14/12/2019, lý do gia hạn là bà L chưa hoàn tất xong giấy tờ.

Bà Võ Huyền Ngọc T yêu cầu bà L ông H trả tiền cọc là 1.200.000.000 đồng và phạt cọc 1.200.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.400.000.000 đồng.

Đối với ông Lý Trọng T3 ông đồng ý không triệu tập ông T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Số tiền 200.000.000 đồng bà T đã thanh toán xong cho ông T3.

** Ông Nguyễn Văn T2 là người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H trình bày:*

Năm 2018, ông H có vay của ông Cù Thanh N địa chỉ ấp Phước Tỉnh, xã LH, huyện BL, tỉnh Long An số tiền là 1.700.000.000 đồng. Để đảm bảo số tiền vay, ông H với ông N có thỏa thuận, ông H sẽ chuyển nhượng hết thửa 213 có diện tích 4.110,8m² cho ông N, các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng BL, nhưng các bên có làm hợp đồng bằng giấy bằng tay thỏa thuận phía ông H sẽ trả lãi hàng tháng cho ông N, trường hợp ông H không trả gốc lãi sẽ tính lại giá trị đất và số tiền còn nợ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký tại văn phòng công chứng BL.

Do ông H vi phạm nghĩa vụ nên ông N đã đăng ký và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/02/2018. Sau đó, ông N tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 2.000m² thuộc một phần thửa 213 cho bà Võ Huyền Ngọc T tại Văn phòng công chứng BL.

Khi ông N ký hợp đồng đặt cọc với bà T thì bà L không biết, nhưng khi bà L biết được sự việc, mới trả đủ gốc nợ cho ông Nhàn, ông Nhàn mới huỷ hợp đồng đặt cọc với bà T, đồng thời làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 213, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.110,8m² cho bà L. Đến ngày 10/9/2019, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đây, ông Lý Trọng T3, địa chỉ Ấp 2, xã Mỹ T, huyện TT, tỉnh Long An là người trực tiếp cầm 200.000.000 đồng đặt cọc cho bà L, khi đặt cọc hai bên có làm giấy tay, thoả thuận bà L bán cho ông T3 một phần thửa 213, diện tích 1.990m² với giá là 3.300.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 tháng, nhưng sau đó, ông T không thực hiện. Ông T có dẫn bà T đến gặp bà L, các bên có thoả thuận để bà T là người trực tiếp mua phần đất trên của bà Lùng. Ngày 14/9/2019, bà T với bà L có ra Văn Phòng công chứng BL, hai bên ký vào hợp đồng đặt cọc bà T đưa cho bà L 1.200.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng mà ông T3 đã đặt cọc cho bà L.

Hợp đồng thoả thuận trong thời hạn 30 ngày bà T phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, để hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bà T không mua thì mất cọc, bà L không bán sẽ phạt cọc gấp đôi.

Hết thời hạn trong hợp đồng đặt cọc, bà T có đến gặp bà L có đơn xin gia hạn hợp đồng hai lần mỗi lần một tháng với lý do bà T không có khả năng tài chính, nhưng đến nay thì bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với bà L. Ông T2 xác định chữ ký và chữ viết “Nguyễn Thị L” dưới mục bên bán đất trong Đơn gia hạn hợp đồng ngày 13/10/2019 và ngày 13/11/2019 là của bà Nguyễn Thị L.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà L, ông H không đồng ý với lý do bà T đã vi phạm nghĩa vụ tài chính, hơn nữa việc thoả thuận mua bán đến nay đã quá lâu nên giá trị quyền sử dụng đất đã tăng lên, nên phía bà L ông H không đồng ý trả lại tiền cọc.

Còn đối với ông Lý Trọng T3 thì không liên quan gì đến việc chuyển nhượng giữa bà T với ông H, bà L. Đối với số tiền 200.000.000 đồng mà trước đây bà L đã nhận từ ông T, đã tính vào số tiền 1.200.000.000 đồng mà bà T đặt cọc cho bà L, ông H. Số tiền 200.000.000 đồng ông T3 và bà T tự giải quyết, nên ông yêu cầu Toà án không triệu tập ông T3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cù Thanh N trình bày:*

Vào khoảng năm 2018 ông H là chồng của bà L, địa chỉ Ấp 8, xã Nhựt C, huyện BL, tỉnh Long An có vay của ông số tiền là 1.700.000.000 đồng, để đảm bảo cho số tiền vay trên giữa ông với bà L, ông H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 213, tờ bản đồ số 15, loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp 8, xã Nhựt C, huyện BL, tỉnh Long An. Do phía ông H, bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ông mới đi đăng ký và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 213.

Ngày 27/5/2019, bà L có gọi điện, nói ông ra Văn phòng công chứng BL để ký hợp đồng đặt cọc với bà Võ Huyền Ngọc T để bà L, ông Hạnh bán cho bà T diện tích 1.990m², tại một phần thửa 213. Khi đó, bà T có đưa cho bà L 1.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2019, thì trong thời hạn 30 ngày đến ngày 27/6/2019 phía bà L sẽ làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Do quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, phía bà L chưa tách thửa để chuyển quyền cho bà T, nên vào các ngày 27/6/2019, ngày 31/7/2019 và ngày 26/8/2019 giữa ông và bà T có làm Giấy gia hạn đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2019, chữ ký ở các Giấy gia hạn đặt cọc là của ông. Mục đích của việc ký Giấy gia hạn đặt cọc là cho bà L có thêm thời gian để làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng phần đất trên cho bà T.

Sau đó, bà L, ông H trả đủ tiền nên ông cùng vợ làm Hợp đồng chuyển nhượng thửa 213 qua cho bà L, ông H. Ngày 14/9/2019, ông với bà Trân có ra Văn phòng công chứng BL huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2019. Sự việc diễn ra giữa bà T với bà L ông H ông không được rõ, vì khi đó không còn liên lạc với ông H, bà L cũng như bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Diễm H1 trình bày:*
Bà là vợ của anh Cù Thanh N, bà thống nhất với lời trình bày của ông N. Bà không bổ sung gì thêm.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2020/DS-ST ngày 27/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 271, 273, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 1 Điều 12, Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Huyền Ngọc T.

1.1. Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/9/2019 giữa bà Võ Huyền Ngọc T với bà Nguyễn Thị L, ông Phan Hữu H.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Phan Hữu H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Huyền Ngọc T 2.400.000.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Phan Hữu H liên đới chịu 2.000.000 đồng. Chi phí này bà Trần đã nộp xong, nên buộc bà Nguyễn Thị L, ông Phan Hữu H có nghĩa vụ trả cho bà T 2.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị L, ông Phan Hữu H. Hoàn lại cho bà Võ Huyền Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng và 40.000.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001936 ngày 13/5/2020, và số 0002239 ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL.

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 01/12/2020, bị đơn là bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H kháng cáo không đồng ý một phần bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà L và ông H chỉ đồng ý trả cho bà Võ Huyền Ngọc T 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, không đồng ý trả cho bà T 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H 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.

Về nội dung:

Về việc bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H kháng cáo chỉ đồng ý trả cho Võ Huyền Ngọc T 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, không đồng ý trả cho bà T 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2019 cùng với lời trình bày của các đương sự là bà T, bà L, ông H cơ sở xác định ngày 14/9/2019, tại Văn phòng công chứng BL, bà Võ Huyền Ngọc T với vợ chồng ông H, bà L có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 1.990m² thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 15 tại ấp 8, xã Nhựt C, huyện BL. Theo đó, bà Trần đã đặt cọc cho ông H, bà L số tiền 1.200.000.000 đồng.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2019, hai bên đã thực hiện xong đặt cọc, để tiến tới việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển

nhượng một phần thửa đất nên phải tách thửa mới thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo quy định. Hợp đồng đặt cọc không quy định bà T hay bà L, ông Hạnh ai sẽ có trách nhiệm đi làm thủ tục tách thửa.

Phía nguyên đơn xuất trình các Đơn gia hạn hợp đồng ngày 13/10/2019 và ngày 13/11/2019. Các Đơn gia hạn hợp đồng có tiêu đề thể hiện người xin gia hạn hợp đồng là bà Nguyễn Thị L nhưng nội dung lại thể hiện cả bà Lùng và bà Trần thống nhất dời thời gian chuyển nhượng phần đất trên với lý do gia hạn là do giấy tờ chưa hoàn tất. Mặt khác, theo ông N (người từng chuyển nhượng đất cho bà L, ông H) trình bày trước đây ông với bà T cũng đã ký các Hợp đồng gia hạn là để cho bà L có thêm thời gian để thực hiện thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, cần xác định rõ khi ông N ký đặt cọc với bà Trần hay thời điểm bà T ký hợp đồng đặt cọc với bà L thì QSD đất là do ông Nhàn đang đứng tên ở phần điều chỉnh không phải là bà L nên không có đủ căn cứ để nói là cho bà L có thời gian làm thủ tục tách thửa mà là để bà L điều chỉnh giấy CNQSD đất sang tên bà thì mới phù hợp.

Vấn đề đặt ra là sau ngày 4/10/2019 (ngày bà L được cấp giấy CNQSD đất lại) bà L có thiện chí chuyển nhượng cho nguyên đơn hay không. Theo Biên bản xác minh ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, từ ngày 14/9/2019 đến ngày 14/10/2020 bà L không nộp đơn xin tách thửa đối với phần đất có diện tích 1.990m² thuộc một phần, thửa 213, tờ bản đồ số 15 xã Nhựt C, huyện BL, tỉnh Long An; bà L cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T không có khả năng về tài chính nên hợp đồng không tiếp tục thực hiện được. Như vậy, vấn đề không tiến tới chuyển nhượng là vấn đề hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Tuy nhiên, như đã phân tích trên không có ràng buộc pháp lý nào để thể hiện bà L, ông H hay bà T là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa hoặc thủ tục chuyển nhượng để chuyển nhượng đất nên lỗi dẫn đến giao kết hợp đồng không thể thực hiện được là do cả bà L, ông H và bà T không giao kết rõ ràng quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong giao kết hợp đồng đặt cọc, do hai bên không đồng ý tiếp tục hợp đồng nên cần hủy hợp đồng này, buộc ông H, bà L trả tiền cọc là 1.200.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Không phạt cọc do lỗi cả hai bên, tuy nhiên bà L giữ số tiền cọc thời gian dài vì vậy đề nghị HĐXX xem xét hướng giải quyết chịu lãi theo đề nghị của phía bị đơn trong phạm vi pháp luật quy định để đảm bảo quyền lợi cho phía nguyên đơn.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H 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] Về việc bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà Võ Huyền Ngọc T 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, không đồng ý trả cho bà T 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định:

Vào ngày 14/9/2019, bà Võ Huyền Ngọc T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H 1.990m² đất, loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Nhựt C, huyện BL, tỉnh Long An với giá 3.300.000.000 đồng. Hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc” và được Văn phòng Công chứng BL công chứng ngày 14/9/2019. Để đảm bảo việc giao kết, thực hiện hợp đồng, bà T đã đặt cọc cho bà L và ông H số tiền 1.200.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 14/9/2019, hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng 1.990m² đất nói trên. Đến ngày 13/10/2019, bà T và bà L thỏa thuận gia hạn thời hạn đến ngày 14/11/2019, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng 1.990m² đất nói trên với lý do giấy tờ chưa hoàn tất (Bút lục số 55). Đến ngày 13/11/2019, bà T và bà L tiếp tục thỏa thuận gia hạn thời hạn đến ngày 14/12/2019, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng 1.990m² đất nói trên với lý do giấy tờ chưa hoàn tất (Bút lục số 54).

Theo lời trình bày của phía bà T, do phía bà L và ông H không thực hiện thỏa thuận trên nên bà T khởi kiện yêu cầu bà L và ông H phải liên đới trả 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Còn phía bà L và ông H thì đồng ý trả cho bà T số tiền cọc 1.200.000.000 đồng nhưng không đồng chịu 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc với lý do việc không thực hiện được việc tách thửa là do khách quan nên phía bà L và ông H không có lỗi.

Xét khi xác lập giao dịch đặt cọc ngày 14/9/2019, bà T, bà L và ông H người có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch đặt cọc được xác lập; Bà T, bà L và ông H tham gia giao dịch đặt cọc hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Hình thức của giao dịch đặt cọc này có lập thành văn bản, không cần thiết công chứng hay chứng thực, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch dân sự này có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do giao dịch đặt cọc này có hiệu lực nên nếu có tranh chấp thì giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “...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 các bên có thỏa thuận khác”.

Xác định lỗi dẫn đến hai bên không tiến hành được việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 1.990m² đất nói trên:

Xét theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2013 thì: “...Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất...”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 66/2018/QĐ-UBND ngày 30/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An thì đối với thửa đất ở: “...Thửa đất có diện tích từ 2.000m² trở lên, người sử dụng đất phải lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định...”.

Tại Biên bản xác minh ngày 12/4/2021, ông Lê Hồng Hải – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức thì trường hợp của bà Nguyễn Thị L về diện tích tách một phần thửa số 213 là đảm bảo. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 66/2018/QĐ-UBND ngày 30/12/2018 thì do thửa số 213 lớn hơn 2.000m² nên phải lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Như vậy theo các quy định trên và đối chiếu trường hợp vụ án cụ thể này thì do thửa đất ở số 213, có diện tích là 4.110,8m² (trên 2.000m²) nên trước khi đến Văn phòng Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.990m² đất thuộc một phần thửa số 213 thì đương sự phải làm đơn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa và phải lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Trong khi đó, tại Điều 2 “Thời hạn đặt cọc” của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2019 giữa bà T và ông H, bà L có thỏa thuận: “...Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 14/9/2019 đến ngày 14/10/2019. Trong thời hạn này, hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 3 của hợp đồng này cho bên A...”. Trong các Đơn gia hạn hợp đồng ngày 13/10/2019 và ngày 13/11/2019, bà T và bà L thống nhất gia hạn thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất là do giấy tờ chưa hoàn tất. Như vậy, trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2019 cũng như trong các đơn xin gia hạn, hai bên không có thỏa thuận nội dung ai là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa số 213 và ai là người lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định. Do đó, việc bà T cho rằng phía bà L và ông H là người có lỗi dẫn đến hai bên không tiến tới việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng 1.990m² thuộc một phần thửa số 213 là chưa có căn cứ vững chắc. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 66/2018/QĐ-UBND ngày 30/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh

Long An nói trên thì trong trường hợp này, việc thực hiện thủ tục tách thửa số 213 được thực hiện đồng thời với việc lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định. Tuy nhiên, phía bà L và ông H không thể thực hiện đồng thời hai việc này nếu không có sự hợp tác, phối hợp thực hiện từ phía bà T.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2019 giữa bà T với ông H và bà L có hiệu lực. Tuy nhiên, việc các đương sự không tiến tới việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng 1.990m² thuộc một phần thửa số 213 là vừa do cả hai bên cùng có lỗi và vừa do trở ngại khách quan nên không phạt cọc. Theo hướng dẫn tại điểm d Mục 1 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì: *“Trong trường hợp hướng dẫn tại các điểm a và c Mục 1 này nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”*. Do đó, việc bà L và ông H chỉ đồng ý trả cho bà T 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T2 là người đại diện cho phía bị đơn trình bày do phía bị đơn nhận số tiền cọc từ phía nguyên đơn từ ngày 14/9/2019 và đã sử dụng số tiền này nên phía bị đơn tự nguyện trả cho phía nguyên đơn một khoản tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm, tức 0,83%/tháng, tính từ ngày 15/9/2019 cho đến ngày xét xử phúc thẩm hôm nay (ngày 15/4/2021) là 19 tháng. Xét đây là sự tự nguyện của phía bị đơn nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Do đó, bà L và ông H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà T số tiền lãi là: 1.200.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 19 tháng = 189.240.000 đồng.

Như vậy, bà L và ông H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà T 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 189.240.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 1.389.240.000 đồng.

[3] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch đặt cọc xác lập giữa bà Võ Huyền Ngọc T với bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H ngày 14/9/2019:

Xét bà T khởi kiện yêu cầu bà L và ông H phải liên đới trả 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Như nhận định ở đoạn [2], Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định giao dịch đặt cọc xác lập giữa bà T với bà L và ông H ngày 14/9/2019 có hiệu lực và giải quyết tranh chấp này theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm d Mục 1 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 nói trên. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch này nhưng lại buộc bà L và ông H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc là không đúng quy định của pháp luật nên sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần này.

[4] Từ nhận định ở các đoạn [2] và [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu

cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955; ông Phan Hữu H, sinh năm 1957, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn đề nghị miễn án phí. Do đó, bà L và ông H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

Bà Võ Huyền Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc không được Tòa án chấp nhận (2.400.000.000 đồng - 1.389.240.000 đồng = 1.010.760.000 đồng) là: 36.000.000 đồng + 03% x (1.010.760.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 42.332.800 đồng.

Bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 2.000.000 đồng và phía nguyên đơn là bà Võ Huyền Ngọc T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên phía nguyên đơn và phía bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng này. Do đó, buộc bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H phải liên đới nộp 1.000.000 đồng để hoàn trả cho bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 27, 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt

Nam 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 Võ Huyền Ngọc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H có nghĩa vụ liên đới trả số tiền cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 14/9/2019.

Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Võ Huyền Ngọc T 1.200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 189.240.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 1.389.240.000 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Huyền Ngọc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Phan Hữu H có nghĩa vụ liên đới trả 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 14/9/2019.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H phải liên đới nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) để hoàn trả cho bà Võ Huyền Ngọc T.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Võ Huyền Ngọc T phải nộp 42.332.800 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001936 ngày 13/5/2020 và 40.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002239 ngày 05/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức nên bà T còn phải nộp tiếp 2.032.800 đồng.

Bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

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 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.

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 Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn