TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 139/2023/DS-PT
Ngày: 17-4-2023
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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán;

Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - 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 Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2022/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Th, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 23, Đường số 12, khu dân cư Gi, xã Ph, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1996; Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo giấy ủy quyền ngày 14/5/2022 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Thanh Vũ – Luật sư Văn phòng Luật sư Vinh Phú, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phan Thành M, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Minh: Ông Võ Vương Quân – Luật sư Văn phòng Luật sư Tâm Việt và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị Bé B, sinh năm 1985; Địa chỉ: TK6/14, Võ Văn K, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Kim T trình bày:

Nguyên vào ngày 19/01/2021, bà Trần Thị Kim Th và ông Phan Thành M có ký Giấy đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng các thửa đất số 126, 145, tờ bản đồ số 6, thửa đất 03, 08, tờ bản đồ só 12, đất tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 1.900.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng, hẹn đến ngày 06/5/2022, bà Th sẽ chồng đủ tiền và ra công chứng.

Tuy nhiên, khi chưa đến hẹn công chứng thì ông M đã kêu bán đất cho người khác vì có nhiều lợi nhuận hơn, ông M nói không trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 400.000.000đồng theo thỏa thuận, ông M làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của bà Th.

Nay bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy đặt cọc ngày 19/01/2021 giữa bà Trần Thị Kim Th và ông Phan Thành M.

- Buộc ông Phan Thành M phải trả lại cho bà Th số tiền cọc 400.000.000đồng và buộc ông M phải trả cho bà Thơ số tiền phạt cọc 400.000.000đồng. Tổng cộng bà Th yêu cầu ông M có trách nhiệm trả cho bà Th số tiền 800.000.000đồng. Bà Th chỉ yêu cầu một mình ông M trả số tiền 800.000.000đồng, không yêu cầu ai khác liên đới.

- *Bị đơn ông Phan Thành M trình bày:* Ngày 19/01/2021, ông có thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 126, 145, 3,8, tờ bản đồ số 6,12, đất tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 1.900.000.000đồng. Do ông lớn tuổi, bà Th nói không tin tưởng nên kêu con ông là bà Phan Thị Bé B ký nhận cọc thay ông với số tiền 300.000.000đồng. Bà B nhận xong, đưa lại cho ông số tiền này. Sau đó khoảng 20 ngày, bà Th đưa thêm cho ông số tiền 100.000.000đồng. Như vậy, ông nhận của bà Th số tiền 400.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 20/3/2021 sẽ ra công chứng, bà Th sẽ đưa hết số tiền còn lại. Do hết ngày 20/3/2021, bà Th vẫn không chịu ra công chứng. Ông đã liên hệ bằng điện thoại nhiều lần nhưng bà Th vẫn cố tình né tránh.

Sau đó, bà Th có đưa cho ông "Giấy nhận tiền cọc" ngày 19/01/2021 ký nhưng ông không rõ nội dung. Ông không hề gia hạn thời gian ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th đến ngày 06/5/2021.

Ngày 09/5/2022, ông đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho người khác.

Ông có báo cho bà Th. Bà Th đồng ý để ông chuyển nhượng cho người khác. Ông đã trả cho bà Th 350.000.000đồng (do trước đó có cho người môi giới 100.000.000đồng, ông chịu 50.000.000đồng, bà Th chịu 50.000.000đồng). Việc trả tiền có hai bên, có bà Phạm Thị Châu, ông Phan Thành Cư, ông Phan Thanh Nhiên, ngoài ra, không có giấy tờ gì chứng minh.

Đối với "Giấy đặt cọc" ngày 19/01/2021 giữa bà Trần Thị Kim Th và ông, bà Th trình bày với ông là do nội dung giấy cọc không thay đổi, chỉ có bà Bé B nhận cọc là không đúng với chủ thể giao dịch nên tự bà Th viết giấy cọc, kêu ông ký tên lại, ông không đọc nội dung nên đã ký giấy cọc này, ông không để ý ngày ra công chứng nhưng nội dung thỏa thuận không thay đổi theo giấy nhận tiền cọc ngày 19/02/2021. Ông ký giấy cọc này trước khi trả tiền 350.000.000đồng cho bà Th nhưng ông không nhớ rõ ngày nào.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy Giấy đặt cọc ngày 19/01/2021 giữa bà Trần Thị Kim Th và ông Phan Thành M, ông đồng ý.

- Buộc ông phải trả lại cho bà Th số tiền cọc 400.000.000đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng số tiền 800.000.000đồng, ông không đồng ý, do ông không sai hẹn. Bà Th không đến ký hợp đồng như thỏa thuận nên mất cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 255/2022/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Th về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Phan Thành M:

Tuyên bố hủy bỏ "Giấy đặt cọc" ngày 19/01/2021 giữa ông Phan Thành M và bà Trần Thị Kim Th về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 126, 145, 3, 8, tờ bản đồ số 6,12, đất tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Kim Th về buộc ông Phan Thành M trả số tiền nhận cọc 400.000.000đồng và phạt cọc 400.000.000đồng.

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 số 91/2015/QH13 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.

3. Buộc ông Phan Thành M có trách nhiệm trả lại 6.000.000 đồng chi phí giám định cho bà Trần Thị Kim Th.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Thành M được miễn án phí dân sự sơ thẩm về hủy hợp đồng đặt cọc.

Bà Trần Thị Kim Th phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ 300.000đồng và 18.000.000đồng theo biên lai thu số 0006561 và 0006562 đã nộp cùng ngày 17/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà Thơ còn phải nộp thêm 17.700.000đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 21/12/2022, bà Trần Thị Kim Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Bùi Thanh V trình bày: Ngày 19/01/2021, bà Trần Thị Kim Th có ký Giấy nhận tiền cọc, thỏa thuận chuyển nhượng của ông Phan Thành M quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 126, 145, 3, 8, tờ bản đồ số 6,12, đất tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Bà Th đặt cọc cho ông M hai lần với tổng số tiền 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 20/3/2021 âm lịch (ngày 01/5/2021 dương lịch) sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Do tình hình dịch bệnh nên bà Th thỏa thuận ký lại Giấy đặt cọc với ông M, thỏa thuận ngày tiến hành các thủ tục chuyển nhượng là ngày 06/5/2022. Bị đơn ông M và người làm chứng ông Đệ có đầy đủ năng lực hành vi dân sự đầy đủ nên phải chịu trách nhiệm về các chữ ký của mình theo Giấy đặt cọc ngày 19/01/2021. Ông M cho rằng ngày 11/5/2022 có trả cho bà Th 350.000.000 đồng tiền cọc nhưng bà Th không thừa nhận và ông M cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông M là người thay đổi ý kiến, chuyển nhượng các thửa đất trên cho người khác là vi phạm thỏa thuận giữa hai bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Th, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Kim T thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không có ý kiến tranh luận bổ sung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Võ Vương Quân trình bày: Bà Th cùng ông M và bà Phan Thị Bé B có ký hai văn bản đặt cọc Giấy nhận tiền cọc đề ngày 19/01/2021 và Giấy đặt cọc đề ngày 19/01/2021. Tuy nhiên, khi ký Giấy đặt cọc đề ngày 19/01/2021, ông M và ông Đ chỉ ký nhằm mục đích xác định đúng chủ thể nhận cọc là ông Phan Thành M mà không có thỏa thuận lại ngày tiến hành thủ tục chuyển nhượng là ngày 06/5/2022. Mặt khác, khi phát hiện không đúng chủ thể tại sao bà Th không cho ông M ký bổ sung. Trường hợp ký sai chủ thể, hai bên phải hủy Giấy nhận tiền cọc ngày 19/01/2021 và ký lại Giấy nhận tiền cọc mới đúng theo quy định. Việc bà Th làm Giấy đặt cọc mới và đưa cho ông M, ông Đệ ký hợp thức hóa là không phù hợp. Trên thực tế, đến ngày 09/7/2021, Thành phố Hồ Chí Minh mới thực hiện giãn cách xã hội nên việc bà Th cho rằng ngày 01/5/2021 đi lại khó khăn do dịch bệnh covid là không có căn cứ. Thông thường thời gian từ thời điểm đặt cọc đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng rất ngắn nhưng trong

trường hợp này kéo dài hơn 1 năm là không bình thường. Bà Th cho rằng có liên lạc bằng điện thoại với ông M để tiến hành thủ chuyển nhượng nhưng thực tế là không có vì ngày 20/4/2022, ông M tiến hành các thủ tục pháp lý có liên quan đến các thửa đất trên nhưng bà Th cũng không quan tâm. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Phan Thành M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Bé B, thống nhất với lời trình bày của Luật sư Võ Vương Quân, không có ý kiến bổ sung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà Th thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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.

- Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kim Th và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy:

Ngày 19/01/2021 giữa ông Phan Thành M với bà Trần Thị Kim Th ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 126, 145, 3, 8, tờ bản đồ số 6,12, đất tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Xét tài liệu có trong hồ sơ có hai giấy: "Giấy nhận tiền cọc" và "Giấy đặt cọc" ký cùng ngày 19/01/2021 nhưng có phần nội dung về ngày tháng ký chuyển nhượng khác nhau. "Giấy đặt cọc" là do nguyên đơn dùng làm chứng cứ đi kiện còn "Giấy nhận tiền cọc" là chứng cứ để bị đơn phản đối yêu cầu của nguyên đơn.

Theo lời trình bày của nhân chứng mua bán đất là ông Trương Văn Đệ thì "Giấy đặt cọc" là ký lại, nguyên đơn cũng thừa nhận là ký lại. Ông Đệ trình bày việc ký lại này là do phía bà Th nói rằng chủ đất là ông Phan Thành M mà nhận tiền cọc là bà Phan Thị Bé B ký thì không đúng người nên yêu cầu ký lại do đó ông ký tên làm chứng mà không có đọc lại nội dung.

Xét thấy hai giấy cọc một giấy thể hiện ngày giao tiếp số tiền còn lại là 20/3/2021Al, còn một giấy thể hiện ngày giao tiếp số tiền còn lại là ngày 6/5/2022. Đây là nội dung mà các bên tranh chấp, phía ông M cho rằng ngày giao tiền tiếp là ngày 20/3/2021Al theo giấy mà ông cung cấp cho Toà để phản đối yêu cầu của bà Th, theo ông, bà Th không có nói gì về việc thay đổi ngày như bà Th trình bày. Ông Đệ người ký lại giấy cọc cũng xác định bà Th không có nói việc đổi ngày để tiếp tục hợp đồng. Về thời gian ký lại giấy thì bà Th cũng không xác định chính xác chỉ trình bày là "qua Tết" có ký lại.

Thấy rằng ông Phan Thành M cần tiền nên mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng từ thời điểm ký kết là ngày 19/01/2021 cho đến ngày 06/5/2022 là hơn 16 tháng mới tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng là không đúng ý chí, nhu cầu của ông Phan Thành M và không phù hợp với thực tế, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phan Thành M đứng tên không bị trục trặc về

pháp lý cần phải chỉnh sửa hoặc bổ sung mà cần phải kéo dài thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Còn phía bà Th trình bày việc thời gian kéo dài bất thường là do dịch bệnh covid, xét thấy đây là lời khai không đúng sự thật khách quan vì tại thời điểm 19/01/2021 thì trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Long An chưa bùng phát dịch COVID-19, còn việc qua Tết ký lại thì nguyên đơn không trình bày được ngày cụ thể, do đó để có thể tiên lượng được dịch COVID-19 có bùng phát hay chấm dứt ngày nào đối với một người bình thường là không xảy ra.

Do đó, "Giấy đặt cọc" mà nguyên đơn dùng làm căn cứ để kiện ông M là giấy bà Th đã cố tình làm lại, dời ngày không được nhân chứng và ông M thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. "Giấy nhận tiền cọc" là giấy bị đơn cung cấp để phản đối yêu cầu của nguyên đơn và thể hiện ngày tiếp tục hợp đồng là ngày 20/3/2021Al nhưng nguyên đơn đã không thực hiện được hợp đồng là lỗi của nguyên đơn. Nguyên đơn dùng chứng cứ không hợp pháp nên Toà án sơ thẩm bác yêu cầu là phù hợp. Bà Th kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở để được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Th thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Thanh Vũ có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập thêm những người làm chứng. Thấy rằng, những người làm chứng mà ông Vũ yêu cầu triệu tập đều đã có lời khai thể hiện trong hồ sơ và có người làm chứng có yêu cầu xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên xét không cần thiết triệu tập những người làm chứng trên, căn cứ Điều 229 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của ông Vũ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim Th:

Ngày 19/01/2021, ông Phan Thành M có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim Th quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 126, 145, 3, 8, tờ bản đồ số 6, 12, đất tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Bà Th đặt cọc cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng, sau đó đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng, như vậy tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Hai bên có làm Giấy nhận tiền cọc thỏa thuận đến ngày 20/3/2021 âm lịch (ngày 01/5/2021 dương lịch) sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Từ đó cho thấy, giữa bà Th và ông M đã xác lập một thỏa thuận "đặt cọc" để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 126, 145, 3, 8, tờ bản đồ số 6,12, đất tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá

chuyển nhượng là 1.900.000.000đ. Thời điểm các bên xác định sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 20/3/2021 âm lịch (ngày 01/5/2021 dương lịch). Bà Th đã đặt cọc cho ông Minh số tiền là 400.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng do thời điểm ngày 01/5/2021 dịch covid diễn biến phức tạp, đi lại khó khăn nên bà Th có điện thoại cho ông M thỏa thuận khi nào qua dịch sẽ thực hiện các thỏa thuận theo Giấy nhận tiền cọc ngày 19/01/2021. Qua Tết Nguyên đán năm 2022, bà Th nhận thấy Giấy nhận tiền cọc ngày 19/01/2021 tại phần ký nhận của bên nhận cọc người ký nhận là bà Phan Thị Bé B (con ông M) là không hợp lệ nên hai bên mới tiến hành ký lại Giấy đặt cọc, về thời gian vẫn đề ngày 19/01/2021 và thỏa thuận lại ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 06/5/2022. Ngược lại, ông M cho rằng mặc dù ông có ký vào Giấy đặt cọc ngày 19/01/2021 theo yêu cầu của bà Thơ để cho đúng chủ thể nhưng hai bên không có thỏa thuận lại ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 06/5/2022. Ông Trương Văn Đệ là người giới thiệu, làm chứng và đã ký tên trên hai văn bản nhận cọc giữa ông Phan Thành M và bà Trần Thị Kim Th, tại Đơn trình bày ngày 04/4/2023, ông Đệ trình bày: Giấy nhận tiền cọc ký lúc 17 giờ ngày 19 tháng 01 năm 2021 có nội dung: Th giao tiền là 300.000.000 đồng về việc chuyển nhượng thửa đất số 126, 145, 3, 8; Tờ bản đồ 6, 12 tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hoà Tỉnh Long An, lần sau đưa thêm 100.000.000 đồng, tổng số tiền là: 400.000.000 đồng, trong đó hai bên hẹn đến ngày 20/03/2021 âm lịch (ngày 01/5/2021 dương lịch) sẽ ra công chứng ký hợp đồng, trong lúc giao dịch nhận tiền có con ông Phan Thành M là Phan Thị Bé B. Giấy đặt cọc đề ngày 19 tháng 01 năm 2021 được ký làm chứng vào khoảng tháng tư, tháng sáu âm lịch năm 2022. Trong lúc ông đang làm ruộng thì bà Kim Th đến nhờ ông ký làm chứng lại Giấy đặt cọc đề ngày 19 tháng 01 năm 2021 do trong văn bản trước là do bà Phan Thị Bé B ký, không phải ông Phan Thành M, nên khi ký làm chứng trên văn bản này thì ông không có đọc nội dung Giấy đặt cọc này do tin tưởng hai bên đã thoả thuận xong; ông chỉ nhớ là khi ký vào giấy đặt cọc này thì chưa có chữ ký của ông M. Ông không nhớ chính xác ngày ký lại Giấy đặt cọc nhưng ông chắc rằng thời điểm ông ký Giấy đặt cọc ngày 19/01/2021 là sau tháng 4, tháng 5 âm lịch năm 2022 (sau thời gian thỏa thuận ban đầu là ngày 20 tháng 03 năm 2021 âm lịch).

[2.1] Xét, Giấy nhận tiền cọc ngày 19/01/2021, thể hiện: Ông M chuyển nhượng cho bà Th các thửa đất số 126, 145, 3, 8; tờ bản đồ 6, 12, loại đất lúa, tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Giá sang nhượng 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu). Đặt cọc trước 300.000.000 đồng, sau đó đưa thêm 100.000.000 đồng, tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng. Vậy đến ngày 20/3/2021 âm lịch mà bà Trần Thị Kim Th không đưa đủ số tiền còn lại thì sẽ mất tiền đặt cọc nêu trên. Ngược lại, nếu ông M thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải đền bù gấp 2 lần số tiền đặt cọc. Thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, do thời điểm ngày 01/5/2021 dịch covid diễn biến phức tạp, đi lại khó khăn nên bà Th có điện thoại cho ông M thỏa thuận khi nào qua dịch sẽ thực hiện các thỏa thuận theo Giấy nhận tiền cọc ngày 19/01/2021. Tuy

nhiên, bị đơn ông M xác định không có thỏa thuận trên và bà Th không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa hai bên có thỏa thuận như bà Th trình bày. Mặt khác, tại thời điểm ngày 01/5/2021 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Long An chưa áp dụng các Chỉ thị của Chính phủ về áp dụng các biện pháp phòng chống dịch covid, giãn cách xã hội; do đó, việc bà Th cho rằng tại thời điểm ngày 01/5/2021 việc đi lại khó khăn do dịch covid là không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định bà Th là người không thực hiện đúng thỏa thuận theo Giấy nhận tiền cọc đề ngày 19/01/2021.

[2.2] Xét, Giấy đặt cọc đề ngày 19/01/2021, thể hiện: Ông M chuyển nhượng cho bà Th các thửa đất số 126, 145, 3, 8; tờ bản đồ 6, 12 tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An với tổng số tiền là 1.900.000.000 đồng. Tiền đặc cọc là 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà Th phải thanh toán cho ông M trong vòng … tức đến ngày 06/5/2022. Trong thời gian đến ngày 06/5/2022 nếu bên bán đổi ý không bán nữa, bên bán phải chịu trách nhiệm và đền bù một thành hai. Và ngược lại, bên mua đến ngày thanh toán (06/5/2022) mà bên mua không thanh toán số tiền còn lại thì coi như mất số tiền đã đặt cọc. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn cho rằng, sau khi lập Giấy nhận tiền cọc ngày 19/01/2021, do thời điểm ngày 01/5/2021 dịch covid diễn biến phức tạp, đi lại khó khăn nên bà Th có điện thoại cho ông M thỏa thuận khi nào qua dịch sẽ thực hiện các thỏa thuận theo Giấy nhận tiền cọc ngày 19/01/2021. Qua Tết Nguyên đán năm 2022, nhận thấy Giấy nhận tiền cọc ngày 19/01/2021 tại phần ký nhận của bên nhận cọc người ký nhận là bà Phan Thị Bé B (con ông M) là không hợp lệ nên hai bên mới tiến hành ký lại Giấy đặt cọc, về thời gian vẫn đề ngày 19/01/2021 và thỏa thuận lại ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 06/5/2022. Tuy nhiên, bị đơn ông M và người làm chứng ông Trương Văn Đệ thừa nhận có ký Giấy đặt cọc đề ngày 19/01/2021 nhưng xác định ký để đúng chủ thể nhận cọc là ông Phan Thành M mà không có thỏa thuận lại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng như đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày. Thấy rằng, Giấy đặt cọc được ký sau Tết Nguyên đán năm 2022 nhưng vẫn đề ngày 19/01/2021 là không phù hợp với thực tế, mặt khác bị đơn ông M và người làm chứng ông Trương Văn Đ đều không thừa nhận có việc thỏa thuận lại ngày ký hợp đồng là ngày 06/5/2022. Do đó, có căn cứ xác định Giấy đặt cọc đề ngày 19/01/2021 do bà Th cố tình làm lại đưa cho ông M, ông Đệ ký nhằm mục đích thay đổi thời gian thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 20/3/2021 âm lịch sang ngày 06/5/2022 dương lịch.

Mặt khác, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày cho rằng ông M đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho người khác trước ngày thỏa thuận theo Giấy đặt cọc là ngày 06/5/2022 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Thực tế đến hết ngày 06/5/2022 bà Th vẫn chưa giao ông M số tiền 1.500.000.000 đồng như thỏa thuận theo Giấy đặt cọc và đến ngày 09/5/2022 ông M mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà Võ Thị Kiều Tiên. Do đó, việc đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ông Minh đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho người khác trước ngày 06/5/2022 là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Th;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2022/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12, 26, 27 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 Trần Thị Kim Th về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Phan Thành M:

Tuyên bố hủy bỏ "Giấy đặt cọc" ngày 19/01/2021 giữa ông Phan Thành M và bà Trần Thị Kim Th về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 126, 145, 3, 8, tờ bản đồ số 6,12, đất tại xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Kim Th về buộc ông Phan Thành M trả số tiền nhận cọc 400.000.000đồng và phạt cọc 400.000.000đồng.

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 số 91/2015/QH13 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.

3. Buộc ông Phan Thành M có trách nhiệm trả lại 6.000.000đồng chi phí giám định cho bà Trần Thị Kim Th.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Thành M được miễn án phí dân sự sơ thẩm về hủy hợp đồng đặt cọc.

Bà Trần Thị Kim Th phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ 300.000đồng và 18.000.000đồng theo biên lai thu số 0006561 và 0006562 đã nộp cùng ngày 17/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà Thơ còn phải nộp thêm 17.700.000đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007639 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà Thơ đã nộp đủ án phí.

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

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Trọng Nhân