

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 264/2020/DS-PT

Ngày: 15-12-2021.

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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Đặng Văn Những

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2021, **Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 204/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 220/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2021**, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số A, ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Anh T, Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T thuộc đoàn Luật sư tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Quốc H, sinh năm 1967.

2.2. Bà Dương Thị Tuyết H1, sinh năm 1969.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H: Bà Dương Thị Tuyết H1, sinh năm 1969 (theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020).

Cùng địa chỉ: ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp C xã M, huyện B tỉnh Long An.

3.2. Bà Huỳnh Thị Bé Q, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B tỉnh Long An.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp D, xã T, huyện B tỉnh Long An.

4.2. Ông Phan Thành T, sinh năm 1942.

Địa chỉ: ấp D, xã T, huyện B tỉnh Long An.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn D trình bày như sau:

Ngày 17/8/2019, ông Võ Văn D và ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 ký giấy đặt cọc để tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019, ông D và ông H, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 152, 162, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Long An do ông Trần Quốc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá các bên thỏa thuận là 1.200.000/m². Ông D đã đặt cọc cho ông H, bà H1 số tiền 300.000.000 đồng; số tiền còn lại được tính theo diện tích đất đo đạc thực tế, ông D sẽ giao đủ tiền cho ông H, bà H1 khi ông H, bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất số 152, 162 cho ông D tại Phòng Công chứng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận tại phần “ghi chú của hợp đồng”; theo đó bên bà H1, ông H phải thực hiện xong các nghĩa vụ như: đóng thuế, cắm mốc bê tông, ranh giới thửa đất, di dời dây điện vào cặp bờ, chặt toàn bộ cây cối trên thửa đất. Các bên thỏa thuận thời hạn cuối đến ngày 30/9/2019, ông H và bà H1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 152, số 162 cho ông D và ông D sẽ giao số tiền 02 tỷ đồng cho ông H, bà H1 tại Phòng Công chứng, số tiền còn lại các bên sẽ thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 30/9/2019, ông D đến Văn phòng công chứng PN để các bên ký hợp đồng nhưng bà H1 và ông H không đến, ông D có điện thoại nhưng bà H1, ông H không nghe máy. Thời gian sau đó, ông D nhiều lần điện thoại cho bà H1 nhưng bà H1 không nghe máy nên ông D đến nhà tìm bà H1, cụ thể:

- Lần thứ nhất: ngày 23/10/2019 ông D đến nhà bà H1 để giao thông báo về việc yêu cầu bà H1, ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019 nhưng không gặp bà H1, ông H nên ông D giao thông báo cho con trai bà H1 là ông H3. Nội dung thông báo thể hiện ông D thông báo cho

bà H1, ông H biết vào lúc 15 giờ ngày 28/10/2019 bà H1, ông H phải có mặt tại Văn Phòng công chứng PN để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông D sử dụng sim số 034.917.0872 điện thoại cho bà H1 sim số 038.964.3040 nhưng bà H1 không nghe máy. Đến ngày 28/10/2019, ông D đến Văn Phòng Công chứng PN để chờ vợ chồng bà H1, ông H đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H1, ông H không đến.

- Lần thứ hai: ngày 06/11/2019 ông D đến nhà bà H1 để giao thông báo về việc yêu cầu bà H1, ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019 nhưng bà H1 không chịu nhận thông báo nên ông D đã niêm yết thông báo tại nhà bà H1. Nội dung thông báo thể hiện ông D thông báo cho bà H1, ông H biết vào lúc 15 giờ ngày 12/11/2019 bà H1, ông H phải có mặt tại Văn Phòng công chứng PN để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 12/11/2019, ông D đến Văn Phòng công chứng PN để chờ vợ chồng bà H1, ông H đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H1, ông H không đến.

Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông D số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng và bồi thường phạt cọc số tiền là 600.000.000đồng. Tổng cộng là 900.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông D rút lại yêu cầu ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 bồi thường phạt cọc số tiền là 600.000.000đồng.

Bị đơn bà Dương Thị Tuyết H1 và ông Trần Quốc H do bà H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Dương Thị Tuyết H1 và ông Trần Quốc H là vợ chồng. Các thửa đất số 152, 162, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Long An do ông Trần Quốc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/8/2019, ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 và ông Võ Văn D ký kết giấy đặt cọc để tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 152, 162 với giá thỏa thuận là 1.200.000/m². Sau khi các bên ký tên vào giấy đặt cọc ngày 17/8/2019 thì ông D đã giao cho bà H1, ông H nhận số tiền 300.000.000đồng, số tiền còn lại được tính theo diện tích đất đo đạc thực tế, ông D sẽ giao đủ cho ông H, bà H1 khi ông H, bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất số 152, 162 cho ông D. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận tại phần “ghi chú của hợp đồng”; theo đó bà H1, ông H phải thực hiện xong các nghĩa vụ như: đóng thuế, cắm mốc bê tông, ranh giới thửa đất, di dời dây điện vào cặp bờ, chặt toàn bộ cây cối trên thửa đất; các bên thỏa thuận thời hạn cuối đến ngày 30/9/2019, ông H và bà H1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 152, 162 cho ông D và ông D sẽ giao số tiền 02 tỷ đồng cho ông H, bà H1 tại Phòng Công chứng, số tiền còn lại các bên sẽ thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Thực hiện theo giấy đặt cọc, bà H1 và ông H đã tiến hành thuê Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN tiến hành thăm tra lại diện tích, cắm cọc bê tông để xác định ranh giới với các thửa đất liền kề; thuê người di dời đường dây điện vào cặp bờ, chặt toàn bộ cây cối trên các thửa đất số 152, 162. Đến ngày 30/9/2019, bà H1 và ông H đến Văn Phòng công chứng BL để ký kết hợp đồng

chuyển nhượng nhưng ông D không đến vì trước đó ông D có gặp trực tiếp bà H1 nói là ông D không có tiền nên chưa ký hợp đồng được.

Đến ngày 02/10/2019, ông D điện thoại bà H1 ra quán cà phê “tên ” tại ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Tại đây, có mặt bà H1, ông D, bà Q, ông C thì ông D đề nghị bà H1 gia hạn thêm cho ông D 01 tuần để ông D kiếm đủ tiền ra công chứng nhưng bà H1 không đồng ý. Đến chiều cùng ngày 02/10/2019, một người phụ nữ đi cùng ông D đến Ủy ban xã T, huyện B, tỉnh Long An để giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nên bà Trương Thị T là cán bộ tiếp công dân có mời bà H1 đến ủy ban để giải quyết tranh chấp. Tại đây, sau khi được bà Trương Thị T giải thích thì bà H1 và ông D thống nhất vào ngày 03/10/2019, các bên đến Văn Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 03/10/2019, bà H1 đến Văn Phòng công chứng BL nhưng ông D không đến. Khoảng 20 giờ 52 phút, ngày 03/10/2019 ông D sử dụng sim số 034.917.0872 điện thoại cho bà H1 sim số 038.964.3040 với nội dung: “ông D không có tiền nên không ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng được, ông D xin thời hạn thêm 01 tuần để ông D kiếm tiền ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà H1 không đồng ý”.

Ngày 04/10/2019, bà H1 thông báo bằng văn bản và giao cho ông D tại nhà ông Nguyễn Thanh H2. Nội dung thông báo thể hiện bà H1 thông báo cho ông D biết, đến ngày 07/10/2019 ông D phải có mặt tại Văn Phòng Công chứng BL để các bên thực hiện hợp đồng, nếu ông D không đến thì xem như ông D vi phạm hợp đồng đặt cọc, mất cọc. Khoảng 09 giờ 45 phút, ngày 04/10/2019 ông D sử dụng sim số (034.917.0872) điện thoại cho bà H1 (sim số 038.964.3040) với nội dung: “ông D không có tiền nên không ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng được, ông D xin thời hạn thêm 01 tuần để ông D kiếm tiền ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H1 yêu cầu ông D ứng trước cho bà H1 500 triệu đồng, nhưng bên ông D không có tiền”. Khoảng 10 giờ 55 phút, ngày 05/10/2019 ông D sử dụng sim số (034.917.0872) điện thoại cho bà H1 (sim số 038.964.3040) với nội dung: “ông D không có tiền, ông D xin thời hạn tuần sau để ông D kiếm tiền ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà H1 không đồng ý”.

Ngày 07/10/2019, bà H1 đến Văn phòng công chứng BL nhưng không gặp ông D nên đến ngày 25/10/2019 bà H1 ra thông báo lần 2 gửi cho ông D qua đường bưu điện để thông báo cho ông D biết việc bà H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D.

Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông D số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng thì bà H1, ông H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D. Đối với số tiền huê hồng môi giới mua bán đất bà H1 đã giao cho ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị Bé Q thì bà H1 không yêu cầu ông C, bà Q trả lại cho bà H1 số tiền này.

Ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Bé Q trình bày: Vào ngày 17/8/2019, ông Võ Văn D và ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 ký kết giấy đặt cọc để tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số 152, 162, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Long An do ông Trần Quốc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá các bên thỏa thuận là 1.200.000/m². Ông D đã đặt cọc cho ông H, bà H1 số tiền 300.000.000đồng và bà H1 có cho ông C, bà Q số tiền huê hồng là 50.000.000đồng. Đến ngày 30/9/2019 ông C, bà Q có cùng ông D đến Văn phòng công chứng PN để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H1, ông H không đến.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện B đã tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 161; Điều 244, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình.

Căn cứ Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1.

Buộc ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn D số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Võ Văn D yêu cầu ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Võ Văn D số tiền phạt cọc là 600.000.000đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí giám định là 5.250.000đồng (ông H, bà H1 đã nộp xong) và chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000đồng (một triệu, ba trăm nghìn đồng). Ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 có nghĩa vụ nộp số tiền 1.300.000đồng (một triệu, ba trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Võ Văn D.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng).

Hoàn trả cho ông Võ Văn D số tiền 19.500.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000.1615 ngày 25/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 31/05/2021 bị đơn ông H, bà H1 kháng cáo không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn ông D, nên ông D phải chịu mất tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không đề nghị tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Văn D là Luật sư Nguyễn Anh T trình bày: ông Võ Văn D và ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 có giấy đặt cọc ngày 17/8/2019 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 152, 162 do ông Trần Quốc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá các bên thỏa thuận là 1.200.000/m², ông D đã đặt cọc cho ông H, bà H1 số tiền 300.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 30/9/2019 ông D, ông C và bà Q đến Văn phòng công chứng PN để chờ bà H1, ông H đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H1, ông H không đến. Ông D đã nhiều lần điện thoại nhưng bà H1 không nghe máy, ông D đến nhà tìm bà H1 để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H1 từ chối. Ngoài ra, tại phần phụ lục của hợp đồng bà H1, ông H chưa thực hiện đầy đủ công việc các bên đã thỏa thuận, theo đó bên bà H1 phải có nghĩa vụ cắm ranh với các chủ đất liền kề, đo vẽ để kiểm tra lại diện tích đo đạc thực tế nhưng bà H1 chỉ yêu cầu Công ty đo đạc TN tiến hành kiểm tra diện tích theo giấy, không cho cán bộ địa chính cũng như các chủ đất ký biên bản giáp ranh thì làm sao biết được diện tích chính xác nên không thể ra công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, lỗi dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn thuộc về bà H1, ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1, ông H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà H1 và ông H đại diện cho ông H trình bày: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà đã thực hiện thuê người tiến hành dọn mặt bằng, đo đất để tiến tới thực hiện hợp đồng sẽ giao đất cho ông D. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày thỏa thuận phải ra công chứng ông D không có tiền để tiếp tục ký hợp

đồng chuyển nhượng, chứng cứ bà cung cấp là file ghi âm điện thoại nói chuyện giữa bà và ông D, phía ông D xin bà cho thêm thời gian vì hiện tại ông D chưa có tiền. Do đó, người có lỗi không tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do ông D. Như vậy ông D phải chịu mất số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà và ông H, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, thời gian chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy, kháng cáo của bị đơn ông H, bà H1 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, bà H1.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về vắng mặt đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị Bé Q có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà Q.

[2] Về nội dung xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Văn D và ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 thừa nhận vào ngày 17/8/2019, ông D và ông H, bà H1 có ký kết giấy đặt cọc để tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019, ông D và ông H, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 152 và 162, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Long An do ông Trần Quốc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá các bên thỏa thuận là 1.200.000/m². Ông D đã đặt cọc cho ông H, bà H1 số tiền 300.000.000đồng; số tiền còn lại sẽ được tính theo diện tích đất đo đạc thực tế, ông D sẽ giao đủ cho ông H, bà H1 khi ông H, bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất số 152, 162 cho ông D.

[2.2] Theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019, ông D và ông H, bà H1 thỏa thuận đến ngày 30/9/2019 các bên sẽ đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số 152, 162. Tuy nhiên, theo nội dung giấy đặt cọc ngày 17/8/2019, các bên thỏa thuận không rõ về địa điểm để giao kết các hợp đồng. Ông D cho rằng các bên thỏa thuận ra Văn phòng công chứng PN còn bà H1, ông H cho rằng các bên thỏa thuận ra Văn phòng công chứng Bến Lức; trong khi giấy đặt cọc ngày 17/8/2019 các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng không nêu rõ là Phòng công chứng tên gì, địa chỉ ở đâu. Chính vì sự thỏa thuận không rõ ràng từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc dẫn tới ngày 30/9/2019 là ngày cuối cùng các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, theo lời khai của ông D, ông C và bà Q thì ông D có đến Văn phòng công chứng PN để chờ bà H1, ông H đến ký hợp đồng nhưng bà H1, ông H không đến; còn bà H1, ông H khai rằng ông bà có đến Văn phòng công chứng BL để chờ ông D đến ký kết hợp đồng nhưng ông D không đến.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông D và bà H1, ông H đưa ra các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình để phản bác yêu cầu của bên kia, cụ thể:

[2.3.1] Ông D đưa ra các chứng cứ để chứng minh việc bà H1, ông H vi phạm nghĩa vụ theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019 như: Sau ngày 30/9/2019, ông D nhiều lần điện thoại cho bà H1 nhưng bà H1 không nghe máy, ông D đã trực tiếp đến nhà bà H1 để thông báo cho bà H1, ông H biết ngày giờ để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể: Lần thứ nhất, ngày 23/10/2019 ông D đến nhà bà H1 để giao thông báo về việc yêu cầu bà H1, ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019, nội dung thông báo thể hiện: ông D thông báo cho bà H1, ông H biết vào lúc 15 giờ ngày 28/10/2019 bà H1, ông H phải có mặt tại Văn Phòng Công chứng PN để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày 28/10/2019, bà H1 và ông H không đến ký hợp đồng chuyển nhượng. Lần thứ hai, ngày 06/11/2019 ông D đến nhà bà H1 để giao thông báo về việc yêu cầu bà H1, ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019 nhưng bà H1 không đồng ý.

[2.3.2] Bà H1, ông H đưa ra chứng cứ chứng minh bên ông D vi phạm nghĩa vụ theo giấy đặt cọc ngày 17/8/2019, cụ thể: Ngày 02/10/2019, tại Ủy ban xã T có sự chứng kiến của bà Trương Thị T là cán bộ tiếp công dân của ủy ban xã, ông D và bà H1 thỏa thuận ngày 03/10/2019, các bên đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày 03/10/2019, bà H1 đến Văn Phòng công chứng nhưng ông D không đến. Ngày 04/10/2019, bà H1 thông báo bằng văn bản và giao cho ông D tại nhà ông Nguyễn Thanh H2, nội dung thông báo thể hiện: bà H1 thông báo cho ông D biết, đến ngày 07/10/2019 ông D phải có mặt tại Văn Phòng Công chứng BL để các bên thực hiện hợp đồng, nếu ông D không đến thì xem như ông D vi phạm hợp đồng cọc, mất cọc; đến ngày 07/10/2019, bà H1 đến Văn phòng công chứng BL nhưng không gặp ông D. Ngoài ra, bà H1 còn cung cấp cho Tòa án các fine ghi âm về cuộc nói chuyện giữa bà H1 và ông D vào lúc 20 giờ 52 phút, ngày 03/10/2019; lúc 09 giờ 45

phút, ngày 04/10/2019; lúc 10 giờ 55 phút, ngày 05/10/2019 để chứng minh việc ông D không có tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

[2.4] Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án bà H1 có cung cấp cho Tòa án các file ghi âm về cuộc nói chuyện giữa bà H1 và ông D để chứng minh việc ông D không có tiền để tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo như các bên thỏa thuận, phía ông D xin bà H1 tiếp tục cho gia hạn thêm thời gian thì ông D mới có tiền, còn hiện tại ông D không có tiền. Đối với nội dung file ghi âm này phía ông D không thừa nhận tiếng nói của mình nên bà H1 đã yêu cầu giám định tiếng nói trong file ghi âm và so sánh với tiếng nói của ông D. Tại Kết luận giám định số 4545/C09B ngày 10/11/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định tiếng nói của người nam trong mẫu cần giám định và tiếng nói của người nam trong mẫu so sánh là của cùng một người nói ra.

[2.5] Từ những phân tích như trên: Hội đồng xét xử xét thấy lỗi dẫn đến việc các bên không tiếp tục ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do ông D vì ông D không có đủ tiền. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá và xác định lỗi của cả hai bên và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là chưa phù hợp. Xét thấy, kháng cáo của ông H, bà H1 có căn cứ nên chấp nhận.

[2.6] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn D phải chịu chi phí giám định với số tiền là 5.250.000đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.300.000đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn D phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 15.000.000đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 161, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 26, Điều 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Võ Văn D yêu cầu ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Võ Văn D số tiền phạt cọc là 600.000.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Ông Võ Văn D phải chịu chi phí giám định là 5.250.000đồng số tiền này ông H, bà H1 đã nộp xong, ông D có trách nhiệm nộp hoàn trả lại cho bà H1, ông H.

3.2. Ông Võ Văn D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000đồng. Số tiền này ông D đã nộp xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn D phải chịu án phí với số tiền 15.000.000đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp số tiền là 19.500.000đồng theo biên lai thu số 0001615 ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa là 4.500.000đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Quốc H, bà Dương Thị Tuyết H1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông H, bà H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000đồng theo các biên lai thu số 0002860 và số 0002859, cùng ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

6. 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, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:

-TAND cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

Phùng Thị Cẩm Hồng