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

Bản án số: 260/2025/DS-PT
Ngày: 22-4-2025
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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Huỳnh Thị Hồng Vân

ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 15 và 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Lương Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Huỳnh T1, sinh năm 1997; địa chỉ: số B Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Hợp đồng ủy quyền số 2150 ngày 29/8/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: bà Nguyễn Thị Huỳnh N, Luật sư của Công ty L1 – chi nhánh Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thanh T2, sinh năm 1989;

2. Bà Mang Ngọc H, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: số I đường B, Khu phố C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H

(Bà Nguyễn Thị Huỳnh T1, bà Lê Thanh T2, bà Mang Ngọc H có mặt; Luật sư Nguyễn Thị Huỳnh N có mặt tại phiên tòa ngày 15/4/2025, vắng mặt khi tuyên án; ông Lương Văn T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2023, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lương Văn T do bà Nguyễn Thị Huỳnh T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/11/2021, ông Lương Văn T có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là hợp đồng đặt cọc) của bà Mang Ngọc H và bà Lê Thanh T2 nhiều thửa đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ số 8 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, với tổng giá trị chuyển nhượng đất là 10.500.000.000đ (mười tỷ năm trăm triệu đồng), gồm:

- Tổng diện tích 5.280m^2, gồm 06 thửa đất số: 297, 299, 356, 359, 364, 998, do bà Lê Thanh T2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tổng diện tích 3.560m^2, gồm 07 thửa đất số: 355, 357, 358, 360, 361, 362, 997, do bà Lê Thanh T2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tổng diện tích 3.471m^2, gồm 08 thửa đất số: 381, 382, 386, 387, 389, 390, 995, 996, do bà Trần Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà L đã ký thủ tục chuyển nhượng cho bà Mang Ngọc H).

Hai bên thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc đến 50 ngày sau, tức là ngày 05/01/2022, bà H thực hiện xong các thủ tục chuyển nhượng đất từ bà Trần Thị L sang tên bà H và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T tại tổ chức hành nghề công chứng.

Thực hiện hợp đồng, ông T có đặt cọc cho bà T2 và bà H số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Ông T được biết, đến nay bà H đã thực hiện xong thủ tục sang tên bà H quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên, nhưng sau 50 ngày (ngày 05/01/2022) đến nay, bà T2 và bà H cố tình tránh né và viện nhiều lý do không đến văn phòng C2 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2021 mà hai bên đã ký kết. Ông T đã nhiều lần yêu cầu bà H, bà T2 trả lại số tiền cọc cho ông T nhưng bà H, bà T2 cố tình lẩn tránh không thực hiện. Nay ông Lương Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2021 do ông Lương Văn T ký với bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H.

2. Buộc bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lương Văn T số tiền mà ông T đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

3. Buộc bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lương Văn T số tiền lãi phát sinh từ ngày 06/01/2022 tạm tính đến ngày xét xử sơ

thẩm (ngày 24/9/2024) là 32 tháng 18 ngày theo mức lãi suất nợ quá hạn Ngân hàng quy định là 1,125%/tháng là 366.750.000 đồng.

Bị đơn bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2 vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn T về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 15/11/2021" được ký kết giữa ông Lương Văn T với bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2.

1.1. Buộc bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lương Văn T số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

1.2. Buộc bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lương Văn T số tiền lãi phát sinh từ ngày 06/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2024, tiền lãi là 366.750.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi nếu chậm thanh toán, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/10/2024, Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết bản án sơ thẩm đối với các bị đơn.

Ngày 24/10/2024, các bị đơn, bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/10/2024, bà Lê Thanh T2 nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Ngày 04/11/2024, bà Mang Ngọc H gửi đơn đề nghị được miễn nộp tạm ứng án phí do là người cao tuổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Lê Thanh T2 trình bày: giữa hai bên có thỏa thuận là ông T không được bồi thường tiền đặt cọc với bà và mẹ của bà là Mang Ngọc H, nếu sau thời gian 50 ngày kể từ ngày đặt cọc để ra công chứng chuyển nhượng mà phần đất đang làm thủ tục chuyển nhượng từ tên của bà L sang tên của bà H chưa xong vì lý do khách quan. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H có tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L sang cho bà H, nhưng do bà H bị bệnh nên kéo dài đến nay chưa xong. Bà H không trốn tránh ông T, mà do bị bệnh nên phải chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống để thuận tiện điều trị. Như vậy, việc kéo dài thủ tục về phía bên bà và bà H là nguyên nhân khách quan. Nguyên nhân chủ quan dẫn đến không thể thực hiện như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là từ phía ông T, vì ông T và gia đình của ông T đã thuê giang hồ đến nhà bà H đe dọa đòi bà H trả cọc, sự việc này gia đình của bà có trình báo và Công an có lập biên bản xử lý, nên bà và bà H lo sợ và không đến Ủy ban nhân dân xã để giải quyết tranh chấp đặt cọc với ông T theo thư mời. Gia đình bà cũng bị thiệt hại, vì đến nay ông T chưa giao tiếp số tiền 9,5 tỷ đồng còn lại. Bà không từ chối bán hai phần đất mà bà đứng tên cho ông T, nên bà không đồng ý việc Tòa án buộc bà trả cọc, bồi thường cho ông T và chịu án

phí. Đến nay, bà vẫn đồng ý bán đất cho ông T, nhưng phải theo giá thị trường hiện nay.

Bà Mang Ngọc H trình bày: bà thống nhất với ý kiến của bà T2. Đến nay, bà vẫn đồng ý bán đất cho ông T, nhưng phải theo giá thị trường hiện tại, nên bà không đồng ý việc Tòa án buộc bà trả cọc, bồi thường cho ông T.

Luật sư Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày: ông T không đồng ý kháng cáo của bà H, bà T2. Hợp đồng đặt cọc có thời hạn là 50 ngày, các bên không thỏa thuận thời hạn gia hạn hợp đồng. Bà H và bà T2 đã không cung cấp được giấy tờ chứng minh đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L sang cho bà H, nên khi hết hạn đặt cọc mà thủ tục chưa xong, thì hợp đồng đương nhiên bị hủy bỏ và bà H, bà T2 phải trả lại tiền cọc cho ông T. Bà H, bà T2 không có thiện chí thực hiện hợp đồng, cố tình trốn tránh, không hợp tác giải quyết khi chính quyền địa phương mời để giải quyết tranh chấp đặt cọc với ông T, lẽ ra, phải chịu phạt cọc nhưng hôm nay, ông T chỉ đòi bà T2, bà H tiền lãi chậm trả là đã rất thiệt thòi cho ông T.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh T1 trình bày: thống nhất với ý kiến của Luật sư Như. Nay, ông T chỉ yêu cầu tính lãi 9%/năm trên số tiền 01 tỷ đồng mà bà T2, bà H đã nhận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các bị đơn, bà Mang Ngọc H và bà Lê Thanh T2 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà Lê Thanh T2, sinh năm 1989 và bà Mang Ngọc H sinh năm 1962, có cùng địa chỉ cư trú tại: số I đường B, Khu phố C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T2, bà H tại địa chỉ trên. Do bà H, bà T2 không có mặt tại nơi cư trú, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện niêm yết theo quy định, nhưng bà H, bà T2 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có trình bày ý kiến.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2021 được ký kết giữa ông Lương Văn T với bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2, có chữ ký của bà H và bà T2, tại mục cam kết chung của hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng. Căn cứ Thông báo số 22/TB-CN.VPĐKĐĐ ngày 25/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, với nội dung đã lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mang Ngọc H. Theo như bà H, bà T2 trình bày tại đơn kháng cáo, do ảnh hưởng của dịch C nên quá trình làm giấy tờ bị gián đoạn, vì vậy không thể làm xong thủ tục trong thời hạn. Tuy nhiên, đến tháng 11 năm 2021 thì cũng đã không còn thời gian giãn cách xã hội, nhưng từ đó đến nay phía bà T2, bà H vẫn không tiếp tục thực hiện thủ tục và thay đổi địa chỉ nơi ở, trong khi hợp đồng ghi địa chỉ khu phố L, thị trấn T, tỉnh Tây Ninh, nhưng theo biên bản xác minh ngày 05/6/2024 của TAND huyện Đức Hòa thì bà H, bà T2 không có đăng ký thường trú tại địa phương này. Vì vậy, ông T không liên hệ được và nay bà T2, bà H biết việc

ông T đang khởi kiện nhưng không hợp tác giải quyết, không cung cấp ý kiến, cho thấy bà T2, bà H không có thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy, bà H, bà T2 đã không tích cực, thiện chí trong việc làm thủ tục chuyển nhượng từ tên của bà Trần Thị L sang tên của bà Mang Ngọc H trong khi đã nhận của ông T 01 tỷ đồng, đã làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông T. Do hợp đồng ghi không rõ ràng, do đó để đảm bảo sự công bằng về quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị tính lãi suất 9%/năm là có lợi cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thanh T2, bà Mang Ngọc H; căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của các bị đơn, bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Lương Văn T vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Huỳnh T1 có mặt, thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và thụ lý giải quyết, là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: các bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[5] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: giao dịch đặt cọc đang có tranh chấp được xác lập vào ngày 15/11/2021. Do đó, áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[6] Hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/4/2025 thể hiện các tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: ngày 15/11/2021, bà Mang Ngọc H và bà Lê Thanh T2 có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Lương Văn T, nhằm mục đích đảm bảo cho việc vừa giao kết và vừa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H và bà T2 đã nhận số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng của ông T (các bút lục số 121-122).

Xét kháng cáo của bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2 không đồng ý trả lại cho ông Lương Văn T số tiền đặt cọc đã nhận:

[7] Tại thời điểm xác lập thỏa thuận đặt cọc, ông T và bà H, bà T2 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên thỏa thuận giao dịch đặt cọc một cách 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, nên hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2021 có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, cần căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc để xem xét ý kiến và yêu cầu của các bên đương sự.

[8] Tại mục cam kết chung của hợp đồng đặt cọc, các bên đương sự đã thỏa thuận như sau:

"Bên A và Bên B cam kết thống nhất cùng nhau thỏa thuận về phần thửa đất đang làm thủ tục chuyển nhượng từ tên của Bà Trần Thị L sang tên của Bà Mang Ngọc H thì Bên B sẽ để cho Bên A làm xong thủ tục sang tên cho Bà H. Khi thủ tục sang tên cho Bà H đã xong thì Bà H sẽ thông báo cho Bên B trước 01 ngày để ra công chứng chuyển nhượng cùng 02 thửa đất còn lại cho Bên B. Nếu sau thời gian 50 ngày kể từ ngày đặt cọc để ra công chứng chuyển nhượng cho Bên B mà phần đất đang làm thủ tục chuyển nhượng từ tên của Bà Trần Thị L sang tên của Bà Mang Ngọc H chưa xong (Bao gồm các trường hợp thiên tai, Bệnh tật, Dịch bệnh...) thì Bên B không được bồi thường tiền đặt cọc của Bên A.

Bên A và Bên B cam kết thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc đến 50 ngày. Nếu Bên A đã làm xong các thủ tục của phần đất đang sang tên quyền sử dụng đất từ tên Bà Trần Thị L sang tên của Bà Mang Ngọc H thì Bên A sẽ thông báo trước cho Bên B 01 ngày để ra công chứng chuyển Quyền Sử Dụng Đất của phần đất đã làm xong giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà Mang Ngọc H và 02 thửa đất còn lại cho Bên B, nếu Bên B không ra công chứng để thực hiện giao dịch thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc đã giao cho Bên A là: 1.000.000.000đ (Bằng chữ: Một tỷ đồng).

Sau khi hợp đồng được ký kết. Gồm những nội dung đã nêu trên. Nếu Bên A sai sẽ chịu bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc của Bên B. Tổng số tiền bồi thường là: 2.000.000.000đ (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).

Ngược lại nếu Bên B đổi ý không mua thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc đã giao cho Bên A là: 1.000.000.000đ (Bằng chữ: Một tỷ đồng)."

[9] Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/4/2025, bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2 xác định cho đến nay, bà H chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng sang tên từ bà L cho bà H. Bà H, bà T2 nại rằng, do ông T đe dọa, khủng bố tinh thần đối với bà H, đồng thời, do dịch bệnh Covid nên bà H không thể thực hiện thủ tục được. Mặc dù giữa bà T2, bà H và ông T có thỏa thuận nếu không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên từ bà L cho bà H trong thời hạn 50 ngày vì lý do khách quan, thì ông T không được phạt cọc đối với bà T2, bà H, nhưng thực tế thủ tục kéo dài là do nguyên nhân chủ quan từ phía ông T. Các bị đơn còn cho rằng, thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phụ thuộc vào cơ quan nhà nước, nên thời hạn đặt cọc không phải là 50 ngày, mà được xác định là đến khi nào bên A (bà H, bà T2) làm xong thủ tục sang tên từ bà Trần Thị L sang cho bà H, thì bên A sẽ báo trước cho bên B (ông T) biết trước 01 ngày để hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

[10] Trong khi đó, đại diện của ông T xác định, thời hạn đặt cọc chỉ trong vòng 50 ngày, trừ trường hợp do sự kiện bất khả kháng hoặc lý do khách quan như thiên tai, dịch bệnh mà bà H không làm xong thủ tục sang tên từ bà L sang cho bà H trong vòng 50 ngày thì ông T sẽ không phạt cọc đối với bà H, bà T2. Cho đến nay, bà H, bà T2 không làm xong thủ tục sang tên từ bà L mà không vì các nguyên nhân khách quan như trên, nên bà H và bà T2 phải trả lãi do chậm trả lại số tiền đặt cọc cho ông T.

[11] Xét trình bày của hai bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[11.1] Trong hợp đồng đặt cọc đã ghi, "*Bên A và Bên B cam kết thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc đến 50 ngày.*", nội dung thỏa thuận này được kết thúc bởi dấu chấm câu "**.**", thì phải được hiểu là thời hạn đặt cọc đã được các bên thỏa thuận trong vòng 50 ngày, nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của bà H, bà T2 cho rằng thời hạn đặt cọc được xác định là đến khi nào bên A (bà H, bà T2) làm xong thủ tục sang tên từ bà Trần Thị L sang cho bà H.

[11.2] Việc bà H cho rằng do ảnh hưởng bởi dịch bệnh, nên chậm thực hiện thủ tục cũng không có căn cứ, bởi lẽ, trước khi hợp đồng đặt cọc được các bên ký ngày 15/11/2021, thì vào ngày 11/10/2021, Chính phủ đã ra Nghị quyết số 128/NQ-CP ban hành Quy định tạm thời "thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch COVID-19". Theo đó, cả nước ngừng thực hiện Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 và Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch COVID-19, các hoạt động của người dân và cơ quan hành chính nhà nước đã trở lại bình thường.

[11.3] Theo tài liệu do bà Thủy cung C1 tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/4/2025 là Thông báo số 22/TB-CN.VPĐKĐĐ ngày 25/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thể hiện, thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ có tiếp nhận và niêm yết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mang Ngọc H tại thửa đất số: 381, 382, 386, 387, 389, 390, 995, 996, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.267m^2, loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L. Việc niêm yết các nội dung, hồ sơ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên của bà Trần Thị L sang bà Mang Ngọc H là trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày 24/11/2021 đến ngày 25/12/2021. Bà H cho rằng mình bị bệnh, nhưng bà H lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh tình trạng sức khỏe của bà không đảm bảo cho đến nỗi không thể liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng sau khi đã hết thời hạn niêm yết.

[11.4] Bà H cho rằng, ông T có hành vi đe dọa, khủng bố tinh thần đối với bà, nên bà không thể đi lại để thực hiện thủ tục chuyển nhượng từ tên của bà L sang tên của bà. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tính đến hết ngày 04/01/2022 là đã hết thời hạn đặt cọc 50 ngày, kể từ ngày các bên thỏa thuận đặt cọc (ngày 15/11/2021). Theo Thông báo kết quả xác minh, xử lý đơn số 52/TB-XPVPHC ngày 21/6/2022 của Công an phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh do bà T2, bà H cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/4/2025, đã thể hiện: vào ngày 05/4/2022, xảy ra sự việc 02 con gái của ông Lương Văn T là bà Lương Thị Thúy K (tên thường gọi là H1) và bà

Lương Mộng T3 đến nhà bà Mang Ngọc H để đòi tiền cọc đất và có lời nói xúc phạm danh dự, nhân phẩm của bà H và bà T2, sau đó, bà K có dùng nước sơn phun vào của nhà của bà H. Ngày 19/4/2022, bà T2 làm đơn tố cáo bà H1. Kết quả xử lý: ngày 24/5/2022, C đã ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà K về hành vi phun sơn; ngày 02/6/2022, Chủ tịch UBND phường ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà K về hành vi xúc phạm danh dự, nhân phẩm của người khác; đối với ông Lương Văn T và bà Lương Mộng T3 thì không đủ căn cứ xử lý theo yêu cầu của bà H và bà T2. Như vậy, ngày 05/4/2022, khi phát sinh sự việc các con của ông T đến nhà bà H để đòi lại tiền cọc mua đất, là đã sau 03 tháng kể từ ngày hết thời hạn đặt cọc (ngày 04/01/2022), nên việc bà H cho rằng bị ông T đe dọa dẫn đến bà không đi làm thủ tục được, là không hợp lý về mặt thời gian. Mặt khác, theo tài liệu do phía ông T cung cấp thể hiện, vào các ngày 25/5/2022 và 14/7/2022, UBND xã A, huyện Đ, tỉnh Long An đã mời bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2 đến để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T2, bà H. Tuy nhiên, vào các ngày này, cả bà T2 và bà H đều vắng mặt không lý do.

[12] Cho đến nay, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên của bà Trần Thị L sang tên của bà Mang Ngọc H chưa xong; giữa các bên cũng không có thỏa thuận gì mới để thay đổi nội dung thỏa thuận trước đó trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2021. Mục đích của việc đặt cọc không đạt được, nên ông T yêu cầu bà H và bà T2 liên đới trả lại số tiền đã nhận cọc khi hết thời hạn đặt cọc, là đúng quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Xét kháng cáo của bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2 không đồng ý trả lãi trên số tiền đặt cọc đã nhận:

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/4/2025, bà T2, bà H xác định, hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2021, là bên ông T không được bồi thường tiền cọc đối với bà T2, bà H, nếu sau 50 ngày kể từ ngày đặt cọc mà phần đất đang làm thủ tục chuyển nhượng từ tên của bà L sang tên của bà H chưa xong vì nguyên nhân khách quan như thiên tai, bệnh tật, dịch bệnh. Từ trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đủ căn cứ xác định, kể từ khi nhận tiền đặt cọc đến nay, phía bà H, bà T2 đã không chứng minh được rằng mình đã chủ động, tích cực thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền từ bà L sang cho bà H, để có đủ điều kiện thực hiện chuyển quyền cho ông T theo thỏa thuận khi nhận cọc, là vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc "thiện chí" trong việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của mình, theo quy định tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã nhận định tại các đoạn [11.2], [11.3], [11.4], thì việc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của bà H trong hợp đồng đặt cọc không vì nguyên nhân khách quan. Tại mục cam kết chung của hợp đồng đặt cọc, các bên đương sự đã thỏa thuận "*Nếu Bên A sai sẽ chịu bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc của Bên B. Tổng số tiền bồi thường là: 2.000.000.000đ (Bằng chữ: Hai tỷ đồng)*". Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, số tiền ông T yêu cầu trả lãi thấp hơn số tiền phạt cọc, có lợi cho bà H, bà T2, là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Tại cấp phúc thẩm, phía ông T đồng ý tính lãi cho bà H, bà T2 theo mức lãi suất 9%/năm kể từ ngày 06/01/2022, nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà T2, bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này. Số tiền lãi bà T2, bà H

phải trả cho ông T tính từ ngày 06/01/2022 đến ngày 24/9/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là 243.616.438 đồng (=1.000.000.000 đồng x 9%/năm x 988 ngày), quy tròn là 243.616.000 đồng.

[14] Việc bà T2 cho rằng không có trách nhiệm liên đới trả tiền cọc, bồi thường cho ông T và không phải chịu án phí là không có căn cứ, bởi lẽ, theo hợp đồng đặt cọc, thì bên A bao gồm bà T2 và bà H và các bên hoàn toàn không có thỏa thuận tách riêng nghĩa vụ của từng người.

[15] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền bà H, bà T2 phải trả cho ông T, nên sửa một phần án phí sơ thẩm mà bà H, bà T2 phải chịu tương ứng với số tiền phải trả cho ông T. Tổng cộng án phí sơ thẩm bà H và bà T2 phải chịu là 49.308.480đ, quy tròn là 49.308.000đ, trong đó, bà T2 phải chịu ½ án phí là 24.654.000đ; bà H được miễn án phí do là người cao tuổi và có yêu cầu xét miễn. Ông T không phải chịu án phí. Do ông T là người cao tuổi, có yêu cầu và đã được xét miễn nộp tạm ứng, nên không tuyên hoàn trả tạm ứng.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung kháng cáo của bà Lê Thanh T2, bà Mang Ngọc H, nên bà T2, bà H không phải chịu án phí phúc thẩm. Do bà H được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên không tuyên hoàn trả tạm ứng. Bà T2 được hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 của 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.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bà Lê Thanh T2, bà Mang Ngọc H.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, được ký kết ngày 15/11/2021 giữa ông Lương Văn T với bà Mang Ngọc H, bà Lê Thanh T2.

5. Buộc bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 06/01/2022 đến ngày 24/9/2024 là 243.616.000đ (hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm mười sáu ngàn đồng) cho ông Lương Văn T. Tổng cộng số tiền bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Lương Văn T là 1.243.616.000đ (một tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm mười sáu ngàn đồng)

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Buộc bà Lê Thanh T2 phải chịu 24.654.000đ (hai mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

7.2. Miễn án phí cho bà Mang Ngọc H.

7.3. Ông Lương Văn T không phải chịu án phí.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thanh T2 và bà Mang Ngọc H không phải chịu. Hoàn trả cho bà Lê Thanh T2 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006246 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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 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.

10. Về hiệu lực của bản án: bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật 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;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục