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

Bản án số: 203/2021/DS-PT
Ngày: 30-9-2021
"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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - 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 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Đ, tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2021, về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Cao Minh H, sinh năm 1960.

Địa chỉ thường trú: Số 2A1, đường Rạch Cát, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 211 đường Nguyễn Văn Luông, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Trần Hữu Th, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Số 140, khu phố Thọ Cang, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: Số 63 D khu 1 B, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020).

- *Bị đơn:* Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phước V, huyện Cần Đ, tỉnh Long An

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1968.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lượm: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phước V, huyện Cần Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2021).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Kiều Châu, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Lê Thị Tu, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp 4, xã Phước V, huyện Cần Đ, tỉnh Long An

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Cao Minh H.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/7/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Trần Hữu Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Minh H trình bày như sau:

Ngày 23/6/2020, ông Cao Minh H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất của ông Lê Ngọc T tại thửa đất số 1931, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.335m^2 loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước V, huyện Cần Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.220.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, thỏa thuận sau 30 ngày hai bên sẽ hoàn tất ký hợp đồng tại phòng công chứng. Đến ngày 26/6/2020, hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng do trừ phần lộ giới nên bớt 120.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận ai là người làm thủ tục để tiến hành ký kết hợp đồng nhưng ông Th xác định khi ký hợp đồng đặt cọc thì thỏa thuận ông H là người có nghĩa vụ làm thủ tục để ký hợp đồng, ông T có giao cho ông H một bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/7/2020, ông H phát hiện ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Thanh Trung tại Văn phòng công chứng Long Hòa theo hợp đồng công chứng số 6063, quyển số 07/TP-SCC/HĐGD. Do ông T cố tình không bán thửa đất trên và đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên ông H khởi kiện yêu cầu ông T, bà Lượm trả lại số tiền cọc đã nhận 100.000.0000 đồng và phạt cọc do vi phạm 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Ông T cho rằng đã trả số tiền 50.000.000 đồng và cung cấp đoạn ghi âm nhưng tại phiên tòa ông Th không thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm về việc thỏa thuận không tiếp tục nhận chuyển nhượng và nhận số tiền 50.000.000 đồng là của ông H và cũng không yêu cầu giám định giọng nói.

Bị đơn ông Lê Ngọc T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông thừa nhận giữa ông và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất như ông H trình bày. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông có ký nhận số tiền 100.000.000 đồng nhưng thực chất ông sử dụng 76.000.000 đồng, còn 24.000.000 đồng trả tiền môi giới. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp tại quỹ tín dụng nhân dân Gò Đen nên ông có hỏi vay của ông H số tiền 400.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H. Ban đầu ông H đồng ý cho vay nhưng mãi không đưa tiền. Sau đó, ông vay tiền của vợ chồng anh Trần Thanh Trung, chị Nguyễn Kiều Châu số tiền 1.000.000.0000 đồng, để đảm bảo khoản vay thì ông Trung và bà Châu yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trung và bà Châu. Sau khi lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra thì ông H không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên giữa ông và ông H có thỏa thuận ông trả lại cho ông H số tiền cọc là 50.000.000 đồng do ông H không đồng ý tiếp tục mua, ông H đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng, ông đã ghi âm lại cuộc nói chuyện thỏa thuận giữa ông và ông H. Do ông H không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H. Đối với số tiền trả cho người môi giới là 24.000.000 đồng, ông không có yêu cầu gì.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đ đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Minh H đối với ông Lê Ngọc T về việc yêu cầu trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc nhà đất bằng giấy tay ngày 23/6/2020.

2. Về án phí: Ông Cao Minh H được miễn án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 19 tháng 5 năm 2021, nguyên đơn ông Cao Minh H do ông Trần Hữu Th đại diện theo ủy quyền kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 31 tháng 5 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị số 117/QĐKNPT-VKS-DS xác định bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông H về phần phạt cọc là phù hợp. Tuy

nhiên, bản án phân tích chứng cứ và nhận định về nghĩa vụ chứng minh là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự nên tuyên bác yêu cầu của ông H về việc đòi lại số tiền đặt cọc là chưa đủ cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nguyên yêu cầu kháng cáo, Kiểm sát viên không rút kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn do ông Trần Hữu Th đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Ngày 23/6/2020, ông Lê Ngọc T nhận của ông Cao Minh H 100.000.000 đồng tiền cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1931, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.335m^2 loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước V, huyện Cần Đ. Thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận cọc. Tuy nhiên, ngày 16/7/2020 ông T lại chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Thanh Trung khi không có sự đồng ý của ông H là lỗi của ông T nên ông T phải trả cọc và phạt với tổng số tiền là 200.000.000 đồng. Ông T cho rằng đã trả số tiền 50.000.000 đồng và cung cấp đoạn ghi âm nhưng tại phiên tòa, ông Th không thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm về việc thỏa thuận không tiếp tục nhận chuyển nhượng và nhận số tiền 50.000.000 đồng là của ông H và cũng không yêu cầu giám định giọng nói. Không có việc ông H hứa cho ông T mượn tiền để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng.

Bị đơn ông Lê Ngọc T trình bày: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông có ký nhận số tiền 100.000.000 đồng nhưng thực chất ông chỉ nhận 76.000.000 đồng, còn 24.000.000 đồng trả tiền môi giới. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp tại quỹ tín dụng nhân dân Gò Đen vay số tiền 400.000.000 đồng. Để có tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra chuyển nhượng cho ông H ông phải vay của ông Trần Thanh Trung 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản nợ vay của ông Trung, giữa vợ chồng ông và ông Trung ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2020 đối với thửa đất nêu trên. Mặc dù ông Trung đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Trung vẫn đồng ý ký sang tên cho ông H nhưng ông H không đồng ý tiếp tục mua nên giữa ông và ông H có thỏa thuận ông trả lại cho ông H số tiền cọc là 50.000.000 đồng, ông H đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng, khi giao tiền hai bên không lập giấy tờ gì, ông đã ghi âm lại cuộc nói chuyện thỏa thuận giữa ông và ông H. Mặc dù, ông H không thừa nhận giọng nói của ông H trong đoạn băng ghi âm nhưng ông không yêu cầu giám định. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Riêng đối với số tiền trả cho người môi giới là 24.000.000 đồng, ông không có yêu cầu gì.

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

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 23/6/2020, các bên thỏa thuận thời gian thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày 23/6/2020 đến ngày 23/7/2020. Ngày 11/7/2020, khi chưa hết thời hạn thỏa thuận công chứng hợp đồng với ông H, ông T lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh Trung để đảm bảo tiền vay của ông Trung là không đúng thỏa thuận. Do đó, ông T phải trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng cho ông H.

Về yêu cầu phạt cọc: Thời điểm đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, hợp đồng đặt cọc không thể hiện tài sản chuyển nhượng đang thế chấp, không thỏa thuận ai sẽ đứng ra làm thủ tục công chứng. Từ đó, làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết được là do lỗi của ông H và ông T nên đề nghị không chấp nhận phạt cọc.

Ông T cho rằng ông H không đồng ý tiếp tục mua nên giữa ông và ông H có thỏa thuận ông trả lại cho ông H số tiền cọc là 50.000.000 đồng, ông H đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng, khi giao tiền hai bên không lập giấy tờ gì, ông đã ghi âm lại cuộc nói chuyện thỏa thuận giữa ông và ông H. Ông H không thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh về việc ông H đồng ý 50.000.000 đồng để chấm dứt hợp đồng đặt cọc là nghĩa vụ của ông T. Do việc thỏa thuận nhận tiền và chấm dứt hợp đồng không lập thành văn bản, không có sự thừa nhận của ông H nên ông T phải là người có nghĩa vụ chứng minh giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và ông Th đại diện cho ông H đều không yêu cầu giám định nên không có căn cứ xác định đây là giọng nói của ông H. Mặt khác, về nội dung đoạn ghi âm ông T cung cấp cũng chưa đủ cơ sở cho rằng ông H đồng ý nhận 50.000.000 đồng là giải quyết xong hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích trên, đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Minh H, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 279 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về việc vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn ông Cao Minh H do ông Trần Hữu Th đại diện có mặt, bị đơn ông Lê Ngọc T đồng thời đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L có mặt; người làm chứng bà Nguyễn Kiều Châu, bà Lê Thị Tu có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được lưu trong hồ sơ vụ án. Các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn ông Cao Minh H yêu cầu buộc ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị L phải liên đới trả cho ông số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới, các đương sự xác định không yêu cầu giám định giọng nói trong đoạn ghi âm có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát trên cơ sở đánh giá lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, thấy rằng:

[3.1] Phần trình bày của đương sự:

Các đương sự trình bày thống nhất ngày 23/6/2020, ông Cao Minh H và ông Lê Ngọc T có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất 1931, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.335m^2 loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước V, huyện Cần Đ, tỉnh Long An với giá là 1.220.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thời gian ký kết hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày đặt cọc. Như vậy, có đủ căn cứ xác định tiền đặt cọc ông T nhận là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất số tiền hoàn trả và nghĩa vụ chịu phạt cọc.

Ông T cam kết chuyển nhượng thửa đất 1931, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.335m^2 loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước V, huyện Cần Đ cho ông H. Khi xác lập giao dịch đặt cọc ông H và ông T là những người có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch đặt cọc. Các đương sự tham gia giao dịch 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, việc đặt cọc được các bên lập thành văn bản, phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông T đã nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng ông H giao. Do đó, giao dịch này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông H cho rằng vào ngày 11/7/2020, ông T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Thanh Trung là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020 giữa ông và ông T nên ông H yêu cầu ông T có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc. Ông T thừa nhận sau khi nhận đặt cọc 100.000.000 đồng, ông trả tiền môi giới 24.000.000 đồng. Đến ngày 11/7/2021, ông có ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Thanh Trung thửa đất 1931 nêu trên nhưng thực chất là để đảm bảo số tiền ông vay của ông Trung 1.000.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H. Ông T có cung cấp đoạn ghi âm và cho rằng mặc dù sau khi ông Trung đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Trung vẫn đồng ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông

H nhưng ông H không đồng ý tiếp tục mua đất nên giữa ông và ông H có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc, ông đã trả lại cho ông H 50.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chấp dứt hợp đồng đặt cọc không được lập thành văn bản nhưng có ghi âm lại cuộc nói chuyện thỏa thuận việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

[3.2] Đánh giá chứng cứ:

[3.2.1] Về nội dung đoạn ghi âm do ông T cung cấp, xét thấy: Ông T cho rằng ông H đồng ý nhận lại số tiền 50.000.000 đồng để hủy hợp đồng đặt cọc và cung cấp đoạn ghi âm làm chứng cứ nhưng ông H không thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự: *"Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...*" Ông T thừa nhận đã nhận của ông H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Như vậy, nghĩa vụ chứng minh về việc ông T trả lại tiền và ông H đồng ý nhận lại 50.000.000 đồng để chấm dứt hợp đồng đặt cọc là nghĩa vụ của ông T.

Tuy nhiên, do việc thỏa thuận nhận tiền và chấm dứt hợp đồng không lập thành văn bản, không có sự thừa nhận của ông H, mà chỉ có đoạn ghi âm nên ông T (là người cung cấp đoạn ghi âm) phải có nghĩa vụ chứng minh giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông H. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn là người có nghĩa vụ chứng minh nhưng nguyên đơn không có yêu cầu giám định. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến phản đối tài liệu, chứng cứ này để xác định giữa ông H và Thăm đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận về việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Ông T đã trả lại cho ông H 50.000.000 đồng, từ đó bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H là chưa phù hợp về nghĩa vụ chứng minh.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và ông Th đại diện cho ông H xác định không yêu cầu giám định. Mặt khác, về nội dung đoạn ghi âm ông T cung cấp, trong đó không có nội dung nào thể hiện được việc ông H đã đồng ý nhận 50.000.000 đồng là giải quyết xong hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Do đó, đoạn ghi âm do ông T cung cấp là không có giá trị chứng cứ để xem xét.

[3.2.2] Đối với lời khai người làm chứng gồm bà Nguyễn Kiều Châu, ông Trần Thanh Trung, bà Lê Thị Tu do ông T cung cấp thấy rằng: Vợ chồng ông Trần Thanh Trung, bà Nguyễn Kiều Châu là người mua phần đất ông T đã thỏa thuận bán cho ông H, còn bà Tu là chị ruột của ông T, lời làm chứng của những người này không đảm bảo tính khách quan nên không được xem là chứng cứ để xem xét theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2.3] Căn cứ hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 23/6/2020, các bên thỏa thuận thời gian ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày 23/6/2020 đến ngày 23/7/2020. Khi chưa hết thời gian thực hiện hợp đồng thì ngày 11/7/2020 ông T ký chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Thanh Trung là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng. Hợp đồng đặt cọc không thể hiện rõ tình trạng tài sản và trách nhiệm ai là người liên hệ cơ quan, tổ chức thực hiện việc

công chứng, chứng thực, nơi công chứng, chứng thực hợp đồng dẫn đến việc ông T chuyển nhượng đất cho ông Trung để đảm bảo nợ vay. Mặc dù đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T nhưng ông Trung vẫn đồng ý ký chuyển nhượng đất lại cho ông H như thỏa thuận giữa ông T và ông H trước đây. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Th không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nữa. Thấy rằng, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông T không thể thực hiện được là do lỗi của ông T và ông H nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông T có nghĩa vụ trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông H và không phải chịu phạt cọc.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Đối với tiền môi giới 24.000.000 đồng ông T không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị L phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho ông H.

Ông Cao Minh H phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông H được miễn nộp tiền án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phải hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông H.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Minh H do ông Trần Hữu Th đại diện theo ủy quyền.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa một phần quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 14, Điều 26, Điều 28 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Minh H đối với ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị L về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhà đất" theo giấy tay ngày 23/6/2020.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Minh H đối với ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị L về việc yêu cầu trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Buộc ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Cao Minh H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc (một trăm triệu đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Minh H đối với ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị L về việc yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, trong trường hợp người phải thi hành án chậm thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông Cao Minh H được miễn án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 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.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đ;
- Chi cục THADS huyện Cần Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân