

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 67/2022/DS-PT  
Ngày: 24-02-2023  
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: Bà Đinh Thị Ngọc Yến  
Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn  
Ông Trần Trọng Nhân

**- 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 Nguyễn Thị Kim Chung, Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 421/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 145/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số N, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc T: Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số D đường C, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/3/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn K, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2021, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị L là ông Nguyễn Văn L1 trình bày như sau:*

Ngày 10/12/2018, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc T một phần các thửa đất 44, 88 (do ghi nhầm, chứ thực chất là thửa 49, 88), tờ bản đồ số 7, diện tích 250m<sup>2</sup>, đất tại ấp 2, xã Đ với giá chuyển nhượng là 790.000.000 đồng. Các bên có lập văn bản thỏa thuận vào cùng ngày để làm tin.

Bà L biết tình trạng đất ông T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng và đã đặt cọc cho ông T số tiền 400.000.000 đồng. Ông T đã nhận đủ số tiền cọc Bà L giao. Các bên thỏa thuận ngày 10/4/2019, sẽ ra văn phòng công chứng để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định và Bà L sẽ giao cho ông T số tiền 390.000.000 đồng. Ông T cũng đã cam kết nếu có sự thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đối với thửa đất trên thì ông T sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đến ngày 10/4/2019, phía Bà L có nhiều lần liên hệ với ông T về việc ra văn phòng công chứng nhưng ông T vẫn cố tình né tránh. Nay Bà L yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2018 được ký kết giữa bà Phạm Thị L với ông Nguyễn Quốc T đối với các thửa đất số 44, 88, tờ bản đồ số 07, đất tại Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Yêu cầu ông Nguyễn Quốc T trả cho bà Phạm Thị L số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng theo như các bên thỏa thuận và yêu cầu tính lãi suất chậm trả là 1,6%/tháng, tạm tính từ ngày 10/12/2018 đến ngày 30/11/2021, cụ thể như sau:  $1,6\% \times 35 \text{ tháng} \times 400.000.000 \text{ đồng} = 224.000.000 \text{ đồng}$ . Như vậy, ông T có trách nhiệm trả tổng cộng cho Bà L số tiền là 624.000.000 đồng.

Nay Bà L xin thay đổi 01 phần khởi kiện, cụ thể: Sau khi hai bên không thể ra công chứng được thì Bà L có đến gặp ông T, ông T nói đồng ý sẽ trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho Bà L, nhưng ông T không thực hiện theo đúng lời hứa mà chỉ trả cho Bà L số tiền 55.000.000 đồng cho đến nay.

Bà L yêu cầu ông T trả cho bà số tiền 345.000.000 đồng và lãi suất 1,6% của số tiền 345.000.000 đồng tính từ ngày 10/12/2018 cho đến ngày xét xử, tạm tính là 224.000.000 đồng, tổng cộng ông T phải trả cho Bà L số tiền 345.000.000 đồng + 224.000.000 đồng = 569.000.000 đồng.

Bà L chỉ yêu cầu ông T, không yêu cầu ai khác có trách nhiệm liên đới cùng ông T trả số tiền này.

Ngoài ra, Bà L không còn yêu cầu gì khác.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quốc T là ông Phạm Quốc S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Ông T thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc*

chuyển nhượng các thửa đất số 44, 88 (do ghi nhầm, chứ thực chất là thửa 49, 88), tờ bản đồ số 7, diện tích 250m<sup>2</sup>, đất tại ấp 2, xã Đ, giá chuyển nhượng, thời gian đặt cọc, thời gian chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng, Bà L biết đất ông T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông T nhận chuyển nhượng 01 phần thửa đất trên từ ông Võ Văn K với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, ông T đã giao đủ cho ông K số tiền này. Trong thời gian ông K đi tách thửa thì ông T hứa chuyển nhượng cho Bà L. Hai bên hẹn đến ngày 10/4/2019 ra công chứng, ông T có nói điều này cho ông K biết, ông K đồng ý trực tiếp ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà L. Đến ngày 10/4/2019, hai bên hẹn ra công chứng, ông T và chủ đất gốc là ông K đã ra bản vẽ diện tích 250m<sup>2</sup> thuộc các thửa để chuyển nhượng cho Bà L, nhưng Bà L vẫn không ra công chứng. Đến ngày 13/5/2019, ông K đã ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên, ông K cùng ông T ra văn phòng công chứng để chuyển nhượng cho Bà L nhưng không liên lạc với Bà L được nên ông K đã chuyển nhượng đất cho người khác theo sự chỉ định của ông T. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý vì các lý do sau: Nay Bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông T đồng ý do hai bên không thể tiến tới việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đối với số tiền cọc đã nhận 345.000.000 đồng, ông không đồng ý. Lý do, hai bên hẹn đến ngày 10/4/2019 sẽ ra công chứng, tuy nhiên đến thời gian đó, Bà L không liên lạc với ông T để thực hiện việc sang tên các thửa đất nêu trên, ông T đã nhiều lần liên hệ nhưng Bà L vẫn khóa máy, hai bên không thực hiện được việc công chứng là do lỗi của Bà L. Đối với số tiền ông T đã trả lại 55.000.000 đồng, vì ông thương tình Bà L nên cho lại, chứ không phải là ông có nghĩa vụ trả.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Văn K trình bày trong Biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2022 như sau:* Các thửa đất 49, 88 tờ bản đồ số 7, đất tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là do ông nhận thừa kế từ cha ông là Võ Văn H. Sau đó, ông đi hợp 3 thửa 49, 50 và 88 lại thành thửa 787, tờ bản đồ số 1, đất tại Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông và ông Nguyễn Quốc T thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho ông T ngang 10 mét, dài hết đất thuộc thửa đất trên, tức 01 phần thửa 787, ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông là 1.200.000.000 đồng.

Sau đó, ông đi làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông T. Ông T trình bày với ông là ông T đã nhận cọc để chuyển nhượng 05 mét đất cho Bà L. Ông T nhờ ông trực tiếp chuyển nhượng qua cho Bà L, ông đồng ý nên đã ra bản vẽ để ngày 10/4/2019, ông cùng ông T đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L để ông công chứng cho Bà L nhưng Bà L không đến. Đến ngày 13/5/2019, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đồng ý cùng ông T ra văn phòng công chứng để ký chuyển nhượng cho Bà L nhưng Bà L vẫn không ra. Sau đó, khoảng 02 tháng sau kể từ ngày ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông mới ra chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác theo sự chỉ định của ông T. Nay ông không có ý kiến gì trong vụ án tranh chấp giữa Bà L và ông T.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng không thành nên Tòa án nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 145/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, 424, 427, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 3 Điều 26 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 Phạm Thị L đối với ông Nguyễn Quốc T về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Hủy Hợp đồng cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2018 giữa bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Quốc T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 250m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 44, 88 (do nhầm lẫn, thực chất là thửa 49, 88), tờ bản đồ số 07, đất tại Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc buộc ông Nguyễn Quốc T trả số tiền cọc 345.000.000 đồng và tiền lãi là 224.000.000 đồng.

3. 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về hủy Hợp đồng cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Quốc T, sung vào Ngân sách nhà nước.

Bà Phạm Thị L phải chịu 26.760.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.240.000 đồng theo biên lai thu số 0009119 ngày 29/11/2021 và 300.000 đồng theo biên lai số 0009120 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ. Bà L còn phải nộp tiếp số tiền là 18.220.000 đồng.

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07/9/2022, nguyên đơn bà Phạm Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của Bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Nguyên đơn bà Phạm Thị L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Quốc T trả cho Bà L 345.000.000 đồng tiền cọc và 224.000.000 đồng tiền lãi của số tiền cọc, tổng cộng là 569.000.000 đồng.

Ông Phạm Quốc S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quốc T không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được là do Bà L không đến văn phòng công chứng ký hợp đồng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Vào ngày 10/12/2018, bà Phạm Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Quốc T, một phần thửa đất số 49, 88, tờ bản đồ số 7, diện tích 250m<sup>2</sup> loại đất thổ, đất tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 790.000.000 đồng. Bà L đặt cọc cho ông T số tiền 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 10/4/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, Bà L sẽ giao số tiền còn lại là 390.000.000 đồng cho ông T. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, Bà L biết rõ các thửa đất trên ông T nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn K, ông T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đang chờ thủ tục sang tên từ ông K sang ông T nhưng Bà L vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Đến thời hạn ký hợp đồng, các bên không thể thực hiện được do Bà L không đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng, ông T nhiều lần liên hệ với Bà L nhưng Bà L khóa máy; đến ngày 24/7/2019 ông T chuyển nhượng đất cho người khác (vợ chồng ông K ký chuyển nhượng). Đoạn cuối hợp đồng đặt cọc quy định: Nếu sau khi đặt cọc mà bên B (bên mua) đổi ý không mua nữa thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Do đó, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu trả lại tiền cọc là không có căn cứ chấp nhận. Do yêu cầu trả lại tiền cọc không được chấp nhận nên yêu cầu tính lãi trên số tiền cọc là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị L được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phạm Thị L khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Quốc T. Bị đơn cư trú tại huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất trong giao dịch tọa lạc tại huyện Đ nên Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được tổng đặt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông K.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Ngày 10/12/2018, bà Phạm Thị L ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Quốc T, một phần thửa đất số 49, 88, tờ bản đồ số 7, diện tích 250m<sup>2</sup> loại đất thổ; đất tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 790.000.000 đồng. Cùng ngày, Bà L đặt cọc cho ông T số tiền 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 10/4/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, Bà L sẽ giao số tiền còn lại là 390.000.000 đồng cho ông T.

[4.2] Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông T có báo cho Bà L biết các thửa đất số 49, 88 ông T nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn K; ông T và ông K đang làm thủ tục sang tên cho ông, đang ra bản vẽ để chuyển nhượng cho Bà L, Bà L đồng ý nhận chuyển nhượng. Điều này thể hiện ở mặt sau của giấy đặt cọc có ghi: “Theo thỏa thuận khi nào giấy ra xong bên mua ra công chứng”.

[4.3] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Quốc T thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 đối với một phần thửa đất số 49, 88, tờ bản đồ số 7, diện tích 250m<sup>2</sup> loại đất thổ; đất tại Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sự thỏa thuận này là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Bà L: Hủy Hợp đồng cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2018 giữa bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Quốc T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích là 250m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 44, 88 (thực chất là thửa 49, 88), tờ bản đồ số 07, đất tại Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

[5] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Quốc T trả cho Bà L 345.000.000 đồng tiền cọc và 224.000.000 đồng tiền lãi của số tiền cọc, tổng cộng là 569.000.000 đồng, thấy rằng:

[5.1] Theo “Giấy nhận cọc” ngày 10/12/2018 (giấy tay), các bên có thỏa thuận: “Hẹn đến ngày 10/4/2019 ra phòng công chứng mà bên mua không T toán

đủ số tiền còn lại thì bên mua sẽ chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Ngược lại nếu bên bán thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc”. Trang 2 của Giấy nhận cọc các bên có thỏa thuận: “Theo thỏa thuận khi nào giấy ra xong bên mua ra công chứng”.

[5.2] Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 25/8/2022, ông Nguyễn Văn L1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị L trình bày: Tại thời điểm xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, Bà L biết đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn K, ông T và ông K đang làm thủ tục chuyển nhượng, thể hiện ở nội dung “Giấy nhận cọc” ngày 10/12/2018 (giấy tay) có ghi “đất này do ông Võ Văn H đứng tên” (ông Võ Văn K được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất từ cha ruột là ông Võ Văn H), hai bên hẹn đến ngày 10/4/2019 ra công chứng nhưng sau đó có thỏa thuận lại “khi nào giấy ra xong bên mua ra công chứng”. Do ông T chuyển nhượng ½ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông K cho Bà L nên yêu cầu ông K ký trực tiếp chuyển nhượng cho Bà L sau khi ông K được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/5/2019 nhưng Bà L không đến Văn phòng công chứng nên hai bên không thể công chứng hợp đồng.

[5.3] Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh: “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình 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” (trừ các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều này). Tuy nhiên, phía bà Phạm Thị L không cung cấp được chứng cứ chứng minh Bà L đã nhiều lần liên hệ với ông T nhưng ông T không đồng ý ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đối với một phần thửa đất số 49, 88, tờ bản đồ số 7, diện tích 250m<sup>2</sup> loại đất thổ; đất tại Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Võ Văn K và ông Nguyễn Quốc T trình bày rằng ông T có điện thoại báo cho Bà L ngày 13/5/2019 các bên đến văn phòng công chứng Nguyễn Văn L để ông K ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà L nhưng Bà L không đến. Đến ngày 25/7/2019, ông T mới chuyển nhượng đất cho bà Hồ Thị Thùy T.

[5.4] Tại phiên tòa, Bà L cho rằng việc hai bên không thể đi đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của ông T, Bà L không liên lạc và tìm được ông T. Khi hai bên không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng, ông T đồng ý trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc cho Bà L, tuy nhiên chỉ trả được 55.000.000 đồng nên bà yêu cầu ông T trả hết số tiền còn lại và tính lãi chậm trả. Ông Phạm Quốc S là người đại diện theo ủy quyền của ông T không đồng ý với lời trình bày của Bà L và cho rằng Bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chịu mất cọc. Việc ông T đưa lại 55.000.000 đồng cho Bà L là do Bà L đi theo năn nỉ nhiều lần nên ông T thương tình cho lại chứ không phải ông T có nghĩa vụ trả cho Bà L. Phiên tòa ngày 15/12/2022 và phiên tòa ngày 24/02/2023 Bà L đều trình bày ngày 10/4/2019 bà làm việc tại cơ quan, không có ra Văn phòng công chứng vì bà tìm ông T nhiều lần không gặp, ông T bảo bà cần gì thì liên hệ với ông T. Xét thấy lời trình bày của Bà L là không có căn cứ bởi vì ngày 10/12/2018 Bà L ký Giấy nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Quốc T, Bà L giao tiền

cọc cho ông T, ông T chỉ là người làm chứng. Thông tin trên giấy nhận cọc thể hiện đầy đủ địa chỉ, số CMND của ông T. Nếu ông T không cung cấp số điện thoại để liên lạc thì Bà L có quyền yêu cầu ông T cung cấp. Việc liên hệ để hai bên đi đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa là quyền vừa là nghĩa vụ của Bà L. Sau ngày hai bên thỏa thuận ra công chứng (ngày 10/4/2019) cũng như sau ngày ông K được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (13/5/2019) là đủ điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng cho Bà L nhưng Bà L vẫn không liên lạc với ông T để làm thủ tục chuyển nhượng và trả tiếp số tiền còn lại. Ông T nhiều lần liên lạc nhưng Bà L khóa máy nên ngày 24/7/2019 (hơn hai tháng sau ngày các bên thỏa thuận lại) ông T yêu cầu vợ chồng ông K ký chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Thùy T. Thời điểm đó Bà L cũng không khởi kiện ông T vi phạm hợp đồng, nếu như Bà L cho rằng ông T có lỗi thì Bà L yêu cầu ông T phải trả cọc và phạt cọc. Hơn hai năm sau Bà L mới đi khởi kiện mặc dù không có trở ngại khách quan nào. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà L cung cấp chứng cứ là USB và “Biên bản lược âm ghi âm đối thoại” giữa ông Nguyễn Thành T và Bà L ngày 14/8/2020 và ngày 09/10/2020, dòng tin nhắn trên điện thoại giữa ông T và Bà L, hoàn toàn không có chứng cứ nào thể hiện ông T không đồng ý ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà L và đồng ý trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc cho Bà L.

[5.5] Như vậy, việc Bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa là đã vi phạm nghĩa vụ đối với ông T như đã viện dẫn ở trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Quốc T phải trả 345.000.000 đồng tiền cọc và 224.000.000 đồng tiền lãi của số tiền cọc, tổng cộng là 569.000.000 đồng là có căn cứ.

[5.6] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị L phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 145/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 328, 424, 427, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.



Căn cứ Điều 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 Phạm Thị L đối với ông Nguyễn Quốc T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2018 giữa bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Quốc T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 250m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 44, 88 (thực chất là thửa 49, 88), tờ bản đồ số 07, đất tại Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc buộc ông Nguyễn Quốc T trả số tiền cọc 345.000.000 đồng và tiền lãi là 224.000.000 đồng.

3. 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Quốc T.

4.2. Bà Phạm Thị L phải chịu 26.760.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.240.000 đồng theo biên lai thu số 0009119 ngày 29/11/2021 và 300.000 đồng theo biên lai số 0009120 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ. Bà L còn phải nộp tiếp số tiền là 18.220.000 đồng (Mười tám triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0011709 ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An sang thi hành án phí.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đinh Thị Ngọc Yến**

