

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 265/2024/DS-PT

Ngày 10-6-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – 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 Tho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: A 0605 Chung cư G, Số H, đường T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: Số B, đường D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Hoàng Văn H1, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Thôn G, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 12 năm 2023).

- *Bị đơn*: Bà Đặng Thị Ngọc Á, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Bùi Văn M, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

3. Bà Nguyễn Ngọc Huyền T1, sinh năm 2003. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Lê Thị Ngọc H là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H có nội dung như sau:

Ngày 04/7/2018, bà H với bà Đặng Thị Ngọc Á có ký hợp đồng mua bán đất thông qua môi giới ông Bùi Văn M, bà H đã đặt cọc cho bà Á số tiền 150.000.000đ để nhận chuyển nhượng thửa đất số 406, tờ bản đồ số 07, loại đất lúa, diện tích 1.300m², đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 4.550.000.000đ. Theo thỏa thuận, sau khi bà H thanh toán cho bà Á số tiền 500.000.000đ thì bà Á phải ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng cho bà H.

Tính đến ngày 24/9/2018, bà H đã thanh toán cho bà Á và chồng bà Á là ông Nguyễn Văn Q số tiền 1.050.000.000đ (ngày 04/7/2018 thanh toán 150.000.000đ, ngày 11/7/2018 thanh toán 200.000.000đ, ngày 22/9/2018 thanh toán 150.000.000đ, ngày 24/9/2018 thanh toán 400.000.000đ, ngày 18/7/2018 ông Bùi Văn M đưa thêm cho bà Á 150.000.000đ, tiền bà H trả cho bà Á nhưng trừ đi 40.000.000đ để trả chi phí môi giới cho ông M, 10.000.000đ bên phía bà H nhờ người bốc mộ đi nơi khác, tiền bốc mộ phát sinh 41.000.000đ). Nhưng đến nay bà Á, ông Q vẫn không tiến hành công chứng để chuyển nhượng đất cho bà H. Sau ngày 10/7/2018, dù bà Á chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) tại Văn phòng công chứng cho bà H nhưng do bà Á đề nghị cần tiền nên yêu cầu bà H đưa thêm để làm thủ tục tách thửa đất 406 ra diện tích 1.300m², để bà Á đứng tên rồi làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H nên bà H vẫn đưa thêm cho bà Á số tiền 550.000.000đ (vào ngày 22/9/2018 và ngày 24/9/2018). Sau đó, bà H được biết bà Á đã tách thửa ra đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) diện tích 1.300m² nên bà H có liên hệ nhiều lần cho bà Á, ông Q để ký HĐCNQSDĐ tại Văn phòng công chứng nhưng bà Á đòi tăng giá chuyển nhượng. Thời gian gần đây vào ngày 09/3/2022, bà H có gửi thông báo đến cho

bà Á đề yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng khi thư đến thì bà Á từ chối không nhận. Sau đó, luật sư bên bà H cũng gửi thông báo đến đề yêu cầu bà Á tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhưng bà Á vẫn từ chối nhận.

Do bà Á vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Á phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 04/7/2018, yêu cầu bà Á phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H đối với một phần thửa đất số 406, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.300m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà H có thay đổi, xác định lại nội dung khởi kiện là yêu cầu bà Á và ông Q liên đới trả cho bà H số tiền 1.200.000.000đ. Trong đó 900.000.000 là tiền thanh toán theo hợp đồng đã ký kết, 150.000.000đ là tiền đặt cọc và 150.000.000đ tiền đền C.

Theo Đơn phản tố và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Á có nội dung như sau:

Theo như Hợp đồng mua bán đất ngày 04/7/2018, thì ngày 04/7/2018 bà H đặt cọc 150.000.000đ, ngày 10/7/2018 bà H giao tiếp tiền cọc 350.000.000đ thì giữa các bên đến ký hợp đồng đặt cọc tại công chứng, ngày 10/9/2018 bà H thanh toán 1.500.000.000đ, ngày 10/10/2018 bà H thanh toán 1.000.000.000đ, phần còn lại bà H chia đều trả dần cho bà Á đến hết ngày 10/01/2019. Thực hiện thỏa thuận, ngày 04/7/2018, bà H đã đặt cọc cho bà Á 150.000.000đ, ngày 11/7/2018, ông M chỉ giao tiếp tiền cọc cho bà Á và ông Q với số tiền 200.000.000đ, ngày 22/9/2018 ông M giao tiếp tiền cọc cho bà Á, ông Q số tiền 150.000.000đ, ngày 24/9/2018 ông M thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà Á và ông Q với số tiền 400.000.000đ. Tổng cộng số tiền mà bà H và ông M đã đặt cọc và thanh toán chuyển nhượng đất cho bà Á và ông Q là 900.000.000đ (trong đó tiền cọc 500.000.000đ, tiền thanh toán chuyển nhượng đất 400.000.000đ).

Sau khi bà Á, ông Q nhận được số tiền cọc 350.000.000đ của bà H, ngày 31/8/2018 bà Á, ông Q cũng đã đi đặt cọc cho ông Trần Văn G (địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C) số tiền 300.000.000đ để nhận chuyển nhượng lại đất của ông G với giá chuyển nhượng 2.386.000.000đ. Do bà H không tiếp tục thanh toán số tiền theo thỏa thuận cho bà Á nên bà Á đã mất tiền cọc cho ông G.

Do bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thời hạn và số tiền trong hợp đồng ngày 04/7/2018, hợp đồng không thực hiện được nên ngày 15/01/2022, bà Á đã trả lại cho ông M số tiền 500.000.000đ.

Vì vậy bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Á và ông Q liên đới trả cho bà H số tiền 900.000.000đ thì bà Á không đồng ý, bà H vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên 500.000.000đ tiền cọc thuộc của bà Á, ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Nếu bà H thực hiện việc trả tiền theo đúng như thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán đất ngày 04/7/2018 thì ông Q, bà Á cũng sẽ chuyển nhượng cho bà H phần đất diện tích 1.300m² nhưng do bà H vi phạm nghĩa vụ nên ông Q, bà Á không thực hiện việc tách thửa đất 406, diện tích 1.300m² để chuyển nhượng đất. Do vậy, việc bà H khởi kiện yêu cầu ông và bà Á liên đới trả cho bà H số tiền 900.000.000đ thì ông không đồng ý, do bà H vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 04/7/2018, bà H với bà Á có ký hợp đồng mua bán đất thông qua ông là môi giới để bà Á chuyển nhượng thửa đất số 406 cho bà H. Sau khi ký hợp đồng bà H giao cho bà Á 150.000.000đ tiền cọc, còn 03 lần sau bà H giao tiền cho ông M để ông M giao tiền cho bà Á, ông Q cụ thể: Lần 01 là 200.000.000đ, lần 02 là 150.000.000đ, lần 3 là 400.000.000đ, 03 lần ông M đều giao lại tiền cho bà Á, ông Q nên tổng số tiền ông M đã giao cho bà Á, ông Q là 750.000.000đ. Cả 03 lần bà H đưa tiền cho ông, bà H nói đưa dùm cho vợ, chồng bà Á, còn tiền đặt cọc hay thanh toán để chuyển nhượng đất thì ông không rõ nhưng tổng số tiền 750.000.000đ là liên quan đến việc nhận chuyển nhượng thửa đất 406. Trong Hợp đồng mua bán đất ngày 04/7/2018 bà H cung cấp cho Tòa án có thể hiện ngày 18/7/2018, A M1 đưa thêm 150.000.000đ (trong đó, có tiền cò 40.000.000đ + 10.000.000đ tiền bốc mộ, phát sinh bốc mộ là 41.000.000đ), các khoản tiền này ông không biết. Sau khi bà Á, ông Q trả lại cho ông 500.000.000đ từ việc giao tiền của giao dịch chuyển nhượng thửa đất 406 nên ông M1 lấy 500.000.000đ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2. Do ông M1 được biết bà H có nợ tiền của bà H2 nên ông M1 trả thay nhưng không có sự đồng ý của bà H và bà H cũng không biết nên ông M1 tự chịu trách nhiệm.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H và ông Nguyễn Hữu T là người đại diện theo uỷ quyền của bà H cùng thống nhất trình bày: Bà H chỉ yêu cầu bà Á, ông Q liên đới trả cho bà H số tiền 900.000.000đ, trong đó tiền cọc 150.000.000đ, tiền thanh toán 750.000.000đ. Bà H rút lại yêu cầu buộc bà Á phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 04/7/2018, buộc bà Á phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H đối với một phần thửa đất số 406, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.300m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Á trình bày: Bà xác định lại yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 04/7/2018. Còn đối với việc bà H rút lại yêu cầu buộc bà Á phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 04/7/2018, buộc bà Á phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H đối với một phần thửa đất số 406 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc H đối với bà Đặng Thị Ngọc Á và ông Nguyễn Văn Q.

Buộc bà Đặng Thị Ngọc Á và ông Nguyễn Văn Q liên đới trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền 400.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị Ngọc Á và ông Nguyễn Văn Q liên đới trả số tiền 500.000.000đ.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần bà Lê Thị Ngọc H yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị Ngọc Á phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 04/7/2018 giữa bà H với bà Đặng Thị Ngọc Á, buộc bà Á phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H đối với một phần thửa đất số 406, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.300m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Ngọc Á.

Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 04 tháng 7 năm 2018, ký giữa bà Đặng Thị Ngọc Á với bà Lê Thị Ngọc H đối với thửa đất số 406, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.300m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 29/01/2024, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc nhận được đơn kháng của bà Lê Thị Ngọc H là nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Hợp đồng mua bán đất ngày 04/7/2018 là không đúng với quy định của pháp luật vì hành vi gian dối của bà Á, buộc bà Á phải trả lại cho bà H 900.000.000đồng.

Ngày 05/02/2024, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc nhận được Q1 đình kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu làm rõ về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và xác định lại yêu cầu kháng cáo là buộc bà Á, ông Q trả lại tiền đã nhận theo hợp đồng là 900.000.000đ; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H do ông Nguyễn Hữu T là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà H xác định trong số tiền 900.000.000đ đã giao cho bà Á thì tiền cọc là 150.000.000đ, còn 750.000.000đ là tiền chuyển nhượng. Sau khi ký kết hợp đồng thì bà Á đã nhận cọc và thỏa thuận tách thửa 1.300m² mới ra công chứng nhưng bà Á lấy lý do làm hồ sơ chưa xong nên không tiến hành tiếp theo. Bà H cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng nhưng cũng được bà Á đồng ý. Lúc này trên GCNQSDĐ thì ghi hộ gia đình, mặc khác tại Điều 4 của hợp đồng thì bà Á muốn ghi giá trị trên hợp đồng thấp nên hợp đồng này bị vô hiệu. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q thống nhất trình bày:

Số tiền 500.000.000đ hai bên thỏa thuận là tiền cọc, do khi ký hợp đồng thì bà H chỉ mang theo 150.000.000đ nên giao 150.000.000đ, sau đó có đưa thêm tiền cọc là 350.000.000đ. Do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên tiền cọc này thuộc quyền sở hữu của bà Á. Bà Á cũng đã đứng tên trên GCNQSDĐ đối với 1.300m² đất theo hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Tòa sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán đất ngày 04/7/2018 giữa bà H và bà Á là có căn cứ. Tuy nhiên, về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, Tòa sơ thẩm nhận định do bà H vi phạm thỏa thuận giao dịch nên bà H phải mất tiền cọc là 500.000.000đ và chỉ buộc bà Á hoàn trả cho bà H số tiền 400.000.000đ là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự. Bởi lẽ, quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 04/7/2018, bà H đã đặt cọc cho bà Á số tiền 150.000.000đ; ngày 11/7/2018, bà H thanh toán 200.000.000đ; ngày 22/9/2018, bà H thanh toán 150.000.000đ. Như vậy, về nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc 500.000.000đ bà H đã thực hiện xong, mặc dù bà H có sự chậm trễ trong việc thanh toán số tiền đặt cọc này nhưng bà Á vẫn chấp nhận để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, thể hiện ở việc bà Á đã cho phép bà H tiến hành bóc mộ di dời đi nơi khác rồi dùng đất bóc mộ lên san lấp lại phần mộ để thửa đất được bằng phẳng.

Ngày 24/9/2018, bà H tiếp tục thanh toán 400.000.000đ cho bà Á và bà Á cũng đồng ý nhận, như vậy đến thời điểm này các bên đã hoàn thành giao kết đặt cọc và đang trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng. Như vậy, khi hợp đồng bị hủy bỏ do bà H vi phạm thời hạn thanh toán tại các đợt ngày 10/9/2018, ngày 10/10/2018 thì căn cứ vào Điều 427 Bộ luật dân sự để giải quyết hậu quả

của việc hủy bỏ hợp đồng. Do các bên đương sự không có yêu cầu gì về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, nên bà Á phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền bà H đã thanh toán là 900.000.000đ thì mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bà Á phải trả lại cho bà H số tiền 900.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Ngày 04/7/2018, bà H ký HĐCNQSDĐ (hợp đồng mua bán đất) với bà Á, theo đó bà H nhận chuyển nhượng của bà Á phần đất diện tích 1.300m² thuộc một phần thửa đất số 406, tờ bản đồ số 07, loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An với giá 4.550.000.000đ. Tại Điều 2 của Hợp đồng thể hiện về phương thức thanh toán: “Ngày 04/7/2018, bên B (bà H) đặt cọc số tiền 150.000.000đ; Ngày 10/7/2018, bên B (bà H) thanh toán 350.000.000đ sau khi hai bên ký công chứng đặt cọc; Ngày 10/9/2018, bên B (bà H) thanh toán tiếp 1.500.000.000đ; Ngày 10/10/2018, bên B (bà H) thanh toán tiếp 1.000.000.000đ; Chia đều phần còn lại bên B (bà H) sẽ trả dần đến tháng 01/2019”. Như vậy, theo thỏa thuận trên, bà H sẽ đặt cọc 150.000.000đ, thỏa thuận “ngày 10/7/2018, bên B (bà H) thanh toán 350.000.000đ sau khi hai bên ký công chứng đặt cọc” cho thấy số tiền 350.000.000đ là tiền thanh toán cho HĐCNQSDĐ chứ không phải tiền đặt cọc như bà Á và Tòa án cấp sơ thẩm xác định, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định số tiền đặt cọc là 150.000.000đ. Hai bên thống nhất số tiền bà H đã giao cho bà Á là 900.000.000đ nên số tiền thanh toán là 750.000.000đ.

[5] Do hai bên không thỏa thuận thời gian ký công chứng HĐCNQSDĐ, bà H khởi kiện yêu cầu bà Á trả số tiền đã nhận, bà Á đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, đồng nghĩa với việc hai bên không đồng ý tiếp tục chuyển

nhượng, do đó bên bà Á phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000đ.

[6] Bản án sơ thẩm nhận định bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà H phải bị mất 500.000.000đ tiền cọc là chưa chính xác. Bởi lẽ Hợp đồng giữa hai bên chỉ bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực và chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên chưa đảm bảo quy định về hình thức theo các Điều 117, 119 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, các bên cũng chưa thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ (bà H chưa giao đủ tiền, bà Á chưa giao đất) nên Hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Do hợp đồng vô hiệu nên không xác định bà H vi phạm nghĩa vụ và phải chịu mất cọc mà căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bà Á và ông Q phải hoàn trả lại cho bà H số tiền đã thanh toán 750.000.000đ.

[7] Cấp sơ thẩm xác định bà H vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng nên tuyên hủy bỏ hợp đồng theo các Điều 423, 424 Bộ luật Dân sự 2015 là chưa chính xác nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần này, tuyên bố HĐCNQSDĐ này bị vô hiệu. Đối với vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu các bên không yêu cầu nên không xem xét.

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc là có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[9] Về án phí sơ thẩm: Buộc bà Á và ông Q phải liên đới chịu 39.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch trên số tiền 900.000.000đ phải trả cho bà H. Bà H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bà Á được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: Bà H không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

[11] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc H.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 288, 357, 468, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2013/QH13 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 yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc H đối với bà Đặng Thị Ngọc Á và ông Nguyễn Văn Q.

Buộc bà Đặng Thị Ngọc Á và ông Nguyễn Văn Q liên đới trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc H về yêu cầu bà Đặng Thị Ngọc Á phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2018, buộc bà Á phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H đối với phần đất diện tích 1.300m² thuộc một phần thửa đất số 406, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Ngọc Á đối với bà Lê Thị Ngọc H.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán đất ngày 04/7/2018, ký giữa bà Đặng Thị Ngọc Á với bà Lê Thị Ngọc H đối với phần đất diện tích 1.300m² thuộc một phần thửa đất số 406, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đặng Thị Ngọc Á và ông Nguyễn Văn Q phải liên đới chịu 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng). Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà Á đã nộp theo Biên lai thu số 0010933 ngày 22/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, bà Á và ông Q còn phải nộp tiếp 38.700.000đ (ba mươi tám triệu, bảy trăm nghìn đồng).

- Bà Lê Thị Ngọc H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ 24.300.000đ (hai mươi bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0004695 ngày 01/7/2022 và Biên lai thu số 0012259 ngày 06/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, hoàn trả cho bà H 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc H không phải chịu. Hoàn trả 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0011037 ngày 24/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

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, 7, 7a 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc