

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 114/2025/DS-PT

Ngày 20 - 02 - 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng
đặt cọc, Đòi giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Việt Trung**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thanh Vân.**

Ông **Võ Thanh Bình.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thắm** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Bùi Thị Thanh Bạch** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 572/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc, Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 220/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 663/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Nguyễn Trúc H**, sinh năm 1985.

Nơi thường trú: số G, Khu phố C, Phường D thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: số A, đường N, Phường C, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đỗ Thị Thu N**, sinh năm 1985 (có mặt).

Nơi thường trú: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2024).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Bùi Văn C**, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ D, thị trấn K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Bà **Đoàn Thị Diễm H1**, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: số F, đường L, Khu phố B, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà H1*: Luật sư **Võ Tuấn Vĩnh T**, C1, Đoàn Luật sư tỉnh T.

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

3.1. Ông **Nguyễn Duy K**, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số C, Khu phố A, Phường D, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

3.2. **Công ty cổ phần C2**

Địa chỉ: số B, đường P, phường C, quận B, Thành Phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1978, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: số A, đường T, phường T, quận Đ, Thành Phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Lương Văn L**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: số A, đường L, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2024.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Đoàn Thị Diễm H1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

* *Nguyên đơn Lê Nguyễn Trúc H có đại diện theo uỷ quyền là bà Thái B Trần Thị Tường V trình bày:*

Ngày 19/5/2023, bà Lê Nguyễn Trúc H và ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là căn hộ ki ốt số C, đường T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc Khu phố Đ với diện tích xây dựng 39,6m², tầng 1 là 23,6m², tầng lửng và cầu thang là 16m² với giá chuyển nhượng toàn bộ căn ki ốt là 1.500.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 03 đợt:

Đợt 1, ngày 19/5/2022 ký hợp đồng đặt cọc bà H giao ông C, bà H1 500.000.000 đồng.

Đợt 2, 06 tháng sau ngày ký hợp đồng đặt cọc bà H sẽ thanh toán thêm số tiền 300.000.000 đồng.

Đợt 3, 09 tháng sau ngày thanh toán tiền đợt 2, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 700.000.000 đồng và thêm chi phí mà các bên thỏa thuận trước đó. Phương thức đặt cọc bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận khi bà H thanh toán hết đợt cuối cùng (đợt 3) thì hai bên sẽ ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng căn ki ốt nêu trên. Bà H đã giao cho ông C, bà H1 02 lần tiền cọc với số tiền là 800.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Ngày 19/5/2022, bà H chuyển khoản cho bà H1 số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 23/8/2022 bà H giao trực tiếp bằng tiền mặt cho ông C, bà H1 số tiền 300.000.000 đồng.

Đồng thời, bà H đã giao cho ông C, bà H1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD608176. Ông C, bà H1 đã giao cho bà H bản chính Hợp đồng cho thuê ki ốt số C-07/HĐTG-ĐV ngày 02/6/2020 để làm tin.

Đến ngày 19/8/2023 bà H yêu cầu ông C, bà H1 đến Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng căn ki ốt số C-07 thì lúc này ông C, bà H1 mới cho bà H biết căn hộ trên không chuyển nhượng được vì căn hộ cho thuê, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nay bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa bà H và ông C, bà H1 vô hiệu do nhầm lẫn, yêu cầu ông C và bà H1 liên đới trả lại số tiền nhận đặt cọc là 800.000.000 đồng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD608176, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 thống nhất trình bày:

Ông C, bà H1 có ký hợp đồng cho thuê ki ốt số C-07/HĐTG-ĐV ngày 02/6/2020 với Công ty TNHH Đ về việc thuê dài hạn 50 năm ki ốt số C, đường T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 12/5/2022 ông C, bà H1 ký hợp đồng cho thuê lại căn ki ốt trên cho bà Lê Nguyễn Trúc H. Sau một tuần được ông C, bà H1 giới thiệu rõ các thông tin, thời gian sử dụng của căn ki ốt và tiềm năng kinh doanh thì bà H quyết định sang nhượng căn hộ ki ốt.

Ngày 19/5/2022 ông C, bà H lập hợp đồng và được bà H xem xét, sửa lại nhiều lần mới đi đến ký kết trong tình trạng hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện. Xét thấy hợp đồng chưa có giá trị pháp luật nên hai bên quyết định ra công chứng. Ông C, bà H đã đem hợp đồng lên Phòng công chứng thì được yêu cầu phải có chữ ký của Công ty TNHH Đ nên ông bà đã về thương lượng lại với bà H. Hai bên đã đồng thuận ông C, bà H1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD608176, còn bà H giữ bản chính Hợp đồng cho thuê ki ốt số C-07/HĐTG-ĐV ngày 02/6/2020. Sau đó, bà H bắt đầu thanh toán tiền cọc đợt 1 là 500.000.000 đồng. Sáu tháng sau thanh toán tiếp số tiền của đợt 2 là 300.000.000 đồng. Đến đợt thanh toán cuối bà H trình bày kinh tế khó khăn không có tiền thanh toán đợt cuối và yêu cầu gia hạn thêm 14 tháng nhưng ông, bà không đồng ý. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông C, bà H1 không đồng ý, ông bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc là vô hiệu thì nguyên đơn phải trả lại cho bà số tiền sử dụng căn ki ốt số C-07 theo giá hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 12/5/2022 tính từ ngày nguyên đơn nhận bàn giao căn ki ốt từ bà là ngày

12/5/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 180.240.000 đồng. * Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy K trình bày:

Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H vì bà H và ông C, bà H1 ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là căn hộ ki ốt số C, đường T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứ không phải ký hợp đồng đặt cọc để thuê lại ki ốt. Việc bà H tự ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD608176 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30/12/2021 cho ông và bà H cho ông C và bà H1 để làm tin không có sự đồng ý của ông. Đây là tài sản trong thời kỳ hôn nhân nên ông không đồng ý cho bị đơn giữ bản chính giấy chứng nhận. Ông yêu cầu bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận này cho vợ chồng ông.

* Theo văn bản số 0701/2024/CV-CTB ngày 15/7/2024, bản tự khai ngày 09/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần C2 là ông Lương Văn L trình bày:

Công ty cổ phần C2 (tên cũ là Công ty TNHH Đ) là bên cho thuê theo Hợp đồng cho thuê ki ốt số C-07/HĐTGTG-TG ngày 02/6/2020 với ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1. Quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty và ông C, bà H1 đối với tài sản là ki ốt số C-07 thuộc Khu phố đặc bản Tiền Giang được quy định cụ thể trong hợp đồng mà các bên đã ký kết. Trong đó, ông C và bà H1 được quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng ki ốt theo đúng pháp luật Việt Nam. Như vậy, ông C, bà H1 chuyển nhượng ki ốt đã thuê của Công ty cho người khác là đúng quy định của hợp đồng đã ký kết. Việc tranh chấp này là tranh chấp dân sự do Tòa án xem xét. Công ty không có ý kiến về nội dung và không có liên quan đến Công ty.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 175, Điều 188, Điều 189 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Nguyễn Trúc H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 và bà Lê Nguyễn Trúc H là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Nguyễn Trúc H số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Buộc ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 hoàn trả lại cho bà Lê Nguyễn Trúc H, ông Nguyễn Duy K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ608176, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30/12/2021 cho ông Nguyễn Duy K, bà Lê Nguyễn Trúc H.

Buộc bà Lê Nguyễn Trúc H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 số tiền 90.120.000 đồng (Chín mươi triệu một trăm hai mươi nghìn đồng); hiện trạng ban đầu căn ki ốt số C, đường T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và bản chính Hợp đồng cho thuê ki ốt số C-07/HĐTG-ĐV ngày 02/6/2020.

Thực hiện một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 có nghĩa vụ hoàn lại bà Lê Nguyễn Trúc H ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 20 tháng 9 năm 2024, bị đơn Đoàn Thị Diễm H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá chứng cứ cũng như chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ nội dung vụ án, cụ thể: Chưa làm rõ Công Cổ phần T1 có ủy quyền cho Công ty TNHH Đ (Công ty Đ) ký kết hợp đồng cho thuê kiot hay không? Chị H1 có được quyền chuyển nhượng hay không (quyền chuyển nhượng kiot, chuyển nhượng quyền sử dụng kiot hoặc quyền sử dụng đất); Chưa thu thập hợp đồng thuê quyền sử dụng kiot giữa Công ty Cổ phần C2 với Ủy ban nhân dân tỉnh T cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan để làm rõ nội dung hợp đồng; chưa làm rõ tình trạng hoạt động của Công ty Cổ phần C2 hiện nay như thế nào? Mặt khác, ngày 12/5/2022, giữa chị H với anh C, chị H1 có ký kết hợp đồng cho thuê kiot, thời hạn thuê là 03 năm, tức đến ngày 12/5/2025 mới hết hiệu lực hợp đồng. Ngày 19/5/2022, chị H và anh C, chị H1 ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng không có văn bản nào thể hiện có việc thanh lý hợp đồng ký kết ngày 12/5/2022, nhưng khi giải quyết cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét đến hiệu lực của hợp đồng ngày 12/5/2022, tuyên buộc chị H trả lại anh C, chị H1 căn kiot đã thuê mà không xem xét đến hợp đồng ngày 12/5/2022, không xem

xét tiền thuê kiot mà chị H phải trả cho anh C, chị H2 cho đến hết hợp đồng. Từ những nội dung trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Diễm H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và xác định người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Chị Đoàn Thị Diễm H1 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định theo các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy K vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Nguyễn Duy K.

[3] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đương sự chỉ tranh chấp Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 và bà Lê Nguyễn Trúc H. Tại phiên tòa, bị đơn Đoàn Thị Diễm H1 chỉ đề nghị phía nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022, không yêu cầu hay tranh chấp đối với hợp đồng ngày 02/6/2020 giữa Công ty TNHH Đ với anh Bùi Văn C, chị Đoàn Thị Diễm H1, nên việc Luật sư đề nghị thu thập văn bản ủy quyền của Công ty Cổ phần C2 cho Công ty Đ cho thuê lại kiot; thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có liên quan cũng như tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần C2 là không cần thiết, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Đối với việc Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét đến hiệu lực của hợp đồng thuê kiot ngày 12/5/2022. Tại phiên tòa chị H1 trình bày, khi ký kết hợp đồng thuê kiot ngày 12/5/2022, chị H có trả trước tiền thuê kiot 02 tháng là 12.000.000 đồng. Đến ngày 19/5/2022, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc và chị H1 thanh lý toàn bộ vật dụng phục vụ cho việc kinh doanh tại kiot cho chị H nên đã cản trừ xong số tiền 12.000.000 đồng. Xét thấy, mặc dù các bên không lập

văn bản về việc chấm dứt hợp đồng thuê kiot ngày 12/5/2022, nhưng qua lời trình bày của chị H1 về việc cần trừ 02 tháng tiền thuê kiot mà chị H đã đóng với tiền chị H1 thanh lý các vật dụng tại kiot, đối chiếu với việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 đã thể hiện được ý chí của các bên về việc chấm dứt hợp đồng thuê kiot ngày 12/5/2022, nên cấp sơ thẩm không xem xét đến hiệu lực của hợp đồng này là phù hợp. Do đó, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có cơ sở.

[4] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Đoàn Thị Diễm H1 đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị phía nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 thể hiện giữa ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 và bà Lê Nguyễn Trúc H có nội dung các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với ki ốt số C-07 thuộc khu phố Đ trong Dự án khu dân cư dọc Sông T, thành phố M với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Bà H đã giao cho ông C, bà H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD608176, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30/12/2021 cho ông Nguyễn Duy K, bà Lê Nguyễn Trúc H và số tiền cọc là 800.000.000 đồng (gồm đợt 1 ngày 19/5/2022 giao 500.000.000 đồng vào tài khoản của bà H1; đợt 2 ngày 23/8/2022 giao 300.000.000 đồng bằng tiền mặt)

Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng cho thuê kiốt số C-07/HĐTG-ĐV ngày 02/6/2020 được ký kết giữa Công ty TNHH Đ (nay là Công ty cổ phần C2) và ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 có nội dung: Công ty TNHH Đ cho ông C, bà H1 thuê ki ốt tại hạng mục ki ốt bán hàng thuộc khu phố Đ trong Dự án khu dân cư dọc Sông T, thành phố M. Thông tin cụ thể về ki ốt cho thuê như sau: Ký hiệu kiốt là C-07. Diện tích sàn xây dựng kiốt tổng 39,6m², tầng 1 là 23,6m², tầng lửng và cầu thang 16m². Mục đích sử dụng là kinh doanh dịch vụ tuân thủ theo các quy định của cơ quan quản lý có thẩm quyền và bên cho thuê. Thời hạn thuê từ ngày 02/6/2020 đến hết ngày 27/3/2065. Giá thuê tài sản trên đất cho toàn bộ thời gian thuê là 1.430.000.000 đồng. Theo điểm a khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng cho thuê kiốt số C-07/HĐTG-ĐV các bên đã thỏa thuận “*Giá thuê ki ốt bao gồm giá thuê tài sản trên đất và tiền thuê đất, trong đó (i) Giá thuê tài sản trên đất cho toàn bộ thời gian thuê: 1.430.000.000 VNĐ (ii) Tiền thuê đất thu hàng năm được tính dựa theo nguyên tắc phân bổ giá cho thuê của Nhà nước*” và tại điểm c khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng quy định quyền của bên thuê “*có quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, để lại thừa kế quyền sử dụng ki ốt theo đúng quy định pháp luật Việt Nam*”. Như vậy, ông C và bà H1 chỉ có quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, để lại thừa kế theo thỏa thuận tại điểm c khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng là đối với

tài sản trên đất là công trình ki ốt số C-07. Do đó, ông C, bà H1 và bà H ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không đúng quy định pháp luật, nên Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 là vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự

[4.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, phía ông C, bà H1 và bà H đều biết nội dung Hợp đồng cho thuê ki ốt số C-07/HĐTG-ĐV ngày 02/6/2020, nhưng vẫn tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022, nên có lỗi ngang nhau. Khi Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông C, bà H1 có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD608176 cho bà H. Phía bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông C, bà H1 hiện trạng ban đầu căn ki ốt số C-07, Hợp đồng cho thuê ki ốt số C-07/HĐTG-ĐV ngày 02/6/2020 và $\frac{1}{2}$ số tiền sử dụng căn ki ốt số C-07 theo giá hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 12/5/2022, tính từ ngày nguyên đơn nhận bàn giao căn ki ốt ngày 12/5/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm 19/9/2024 là 90.120.000 đồng (*Cụ thể: từ 12/5/2022 - 12/5/2023: 6 triệu x 12 tháng = 72.000.000 đồng; từ 12/5/2023 - 12/5/2024: 6,6 triệu x 12 tháng = 79.200.000 đồng; từ 12/5/2023 - 19/9/2024: 7.260.000 x 4 tháng (tính tròn) = 29.040.000 đồng = Tổng cộng: 180.240.000 đồng : 2 = 90.120.000 đồng*).

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Nguyễn Trúc H là có căn cứ.

Chị Đoàn Thị Diễm H1 kháng cáo, nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo, nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với các phần khác của án sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[6] Ý kiến của Luật sư không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên chị Đoàn Thị Diễm H1 án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đoàn Thị Diễm H1.

Giữ nguyên Bản dân sự sơ thẩm số 220/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 123, Điều 131, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 175, Điều 188, Điều 189 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Nguyễn Trúc H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 và bà Lê Nguyễn Trúc H là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Nguyễn Trúc H số tiền 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

Buộc ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 hoàn trả lại cho bà Lê Nguyễn Trúc H, ông Nguyễn Duy K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ608176, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30/12/2021 cho ông Nguyễn Duy K, bà Lê Nguyễn Trúc H.

Buộc bà Lê Nguyễn Trúc H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 số tiền 90.120.000 đồng (*Chín mươi triệu một trăm hai mươi nghìn đồng*); hiện trạng ban đầu căn ki ốt số C, đường T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và bản chính Hợp đồng cho thuê ki ốt số C-07/HĐTG-ĐV ngày 02/6/2020.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 có nghĩa vụ hoàn lại bà Lê Nguyễn Trúc H $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*).

3. Về án phí:

* Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn C, bà Đoàn Thị Diễm H1 phải chịu 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Nguyễn Trúc H phải chịu 4.506.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm lẻ sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà H đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm*

ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0024498 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp tiếp 4.206.000 đồng (Bốn triệu hai trăm lẻ sáu ngàn đồng).

* Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Đoàn Thị Diễm H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chị H1 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006620 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang, xem như đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thẩm).

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

Huỳnh Việt Trung