

Bản án số: 272/2024/DS-PT

Ngày: 25/9/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Bà Đỗ Thị Nhung.

2/ Bà Trương Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Tuấn Minh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: **số A, T, P. T, Quận G, TP ..**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Đỗ Thanh L**, sinh năm: 1988 – Luật sư thuộc **Công ty L4, Đoàn Luật sư T6**.

Địa chỉ: **P lầu 8, tòa nhà V, số E - E Hồ T, P. B, Quận A, TP ..**

2. Bị đơn:

+ Ông **Võ Trọng T1**, sinh năm: 1969 (đã chết);

+ Bà **Hoàng Cẩm M**, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: **thôn L, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai**.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ hợp pháp của ông T1:

+ Chị **Võ Thị Quỳnh T2**, sinh năm: 2002;

+ Anh **Võ Trọng K**, sinh ngày: 18/3/2006;

Cùng địa chỉ: **ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai**.

+ Bà **Hoàng Cẩm M**, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: **thôn L, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai**.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Hoàng Cẩm M**: Ông **Lê Chí Hải Đ**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: **ấp T, Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai** (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/4/2024)

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Tại đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên toà, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** trình bày:*

Vào ngày 23/3/2022, bà **Nguyễn Thị T** và ông **Võ Trọng T1**, bà **Hoàng Cẩm M** ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận nhận sang nhượng 2 thửa đất số 16, 81 tờ bản đồ số 22 tại **xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai** với giá thỏa thuận là 4.300.000.000 đồng.

Theo nội dung hợp đồng: lần thứ 1 sẽ đặt cọc số tiền là 700.000.000 đồng; Lần thứ 2: trong vòng 70 ngày kể từ ngày 23/3/2022 thì 2 bên sẽ lên phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bên mua sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 3.600.000.000 đồng. Ngoài ra trong hợp đồng còn có các điều khoản quy định nghĩa vụ của các bên trong đó có quyền, nghĩa vụ: bên bán cho bên mua được quyền cải tạo đất như: ủi đường, lu lán đổ đá mi, xới đất.... Có phần ghi tay do bà **T** ghi: là bên bán cam kết sẽ đổ con đường 3m dẫn tới đất theo thỏa thuận (thời gian 10 ngày kể từ ngày 23/3/2022). Bên bán có cam kết đường 3m được công nhận không tranh chấp.

Đến ngày 21/5/2022, hai bên có ra **Văn phòng C1** để thỏa thuận ký hợp đồng, thì bên bà **M** có liên hệ với địa chính **xã X** để đề nghị xã xác nhận có con đường nhưng địa chính xã không thể xác định được và bà **M** cũng khẳng định không thể xác nhận con đường bằng văn bản. Vì bà **T** mua để sang nhượng lại cho người khác đầu tư đất nên đất là phải có con đường. Ngày thỏa thuận ký hôm đó cũng có bà **Hoa L1** là người cùng góp vốn để cho bà **T** đứng ra mua đất cũng không đồng ý mua. Vì như thế cả 2 bên không tiếp tục ký hợp đồng sang nhượng và sau đó 2 bên ra quán nước có thỏa thuận lại là 2 bên sẽ tìm người khác sang nhượng và bà **M**, ông **T1** sẽ trả lại tiền cọc và tiền làm đường cho bà **T**. Sau đó, bên bà **T** có tìm được khách bán giá cao hơn nhưng bên bà **M**, ông **T1** không bán, từ đó sự việc kéo dài mà bên bà **M**, ông **T1** không trả lại tiền cho bà **T** nên bà **T** khởi kiện.

Nay bà **T** yêu cầu bà **M**, ông **T1** trả lại tiền cọc là 700.000.000 đồng và số tiền làm con đường 165.000.000 đồng..

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 700.000.000 đồng thì bà **T** đã làm đơn rút yêu cầu trên, không yêu cầu bồi thường.

** Theo các bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn là bà **Hoàng Cẩm M** trình bày:*

Thời gian ký hợp đồng và nội dung của hợp đồng theo ý kiến bên nguyên đơn là đúng. Vào ngày ký hợp đồng đặt cọc thì bà **M**, ông **T3** có nhận từ bà **T** số tiền đặt

cọc là 700.000.000 đồng nhưng bà M, ông T1 có giao cho người môi giới bán đất là 100.000.000 đồng, hiện bà M không nhớ người môi giới đó là ai, ở đâu. Nhưng sau ngày ký hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 21/5/2023, 2 bên ra văn phòng C1 ký hợp đồng, lúc đó bà T nói vợ chồng bà sẽ ký hợp đồng sang nhượng với người khác nhưng giờ bà không nhớ tên; mục đích bà T muốn ký hợp đồng với người thứ ba là để ăn tiền chênh lệch theo hợp đồng, bà T ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua đất của bà M với giá 4.300.000.000 đồng nhưng khi ra ký hợp đồng thì kêu vợ chồng bà ký bán với giá 5.500.000.000 đồng, ông T1 và bà M cũng đồng ý. Sau đó, giữa bà T và người thứ ba có trao đổi với nhau, nội dung như thế nào thì bà M không rõ. Sau đó, bà T có nhờ ông T1 (chồng bà M) đề nghị xã xác nhận là có con đường đi, nhưng ông T1 có nói là con đường này là đường dân sinh, tự mở đi chung không ai tranh chấp chứ xã không xác nhận. Sau đó, bà T có nói bên mua không đồng ý mua nữa. Cả hai bên ra quán cà phê, bà T có nói với ông T1 là bà T chỉ là người môi giới nhưng giờ không có người mua. Ông T1 có nói: bà T mua hay môi giới đầu tư gì không biết, đến ngày thỏa thuận phải giao đúng số tiền vì vợ chồng bà M cũng đang mua và đặt cọc để mua miếng đất khác, bà T giao đủ tiền thì vợ chồng bà sẽ giao sổ đỏ, còn không đến ngày thỏa thuận mà bà T không thực hiện thì vợ chồng bà M sẽ hủy hợp đồng. Sau đó các bên ra về. Vài ngày sau thì bà T có gọi điện thoại cho ông T1 có nói nếu bà T tìm được người mua đất thì ông T1 trả tiền cọc lại cho bà T, thì ông T1 có nói nếu bà T tìm được người mua đất trong thời gian thỏa thuận bán được thì vợ chồng bà M sẽ trả tiền cho bà T, còn không thì vợ chồng bà sẽ yêu cầu hủy hợp đồng. Sau đó, bà T không tìm được người mua và trả tiền theo đúng thỏa thuận đã ký. Vì vậy, việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của bà T nên bà M không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc, đồng thời không trả lại số tiền mà bà T đã làm đường.

Đối với yêu cầu phản tố buộc bà T trả 150.000.000 đồng tiền cây trồng trên đất thì bà M xin rút yêu cầu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 17-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 165, 217, 227, 228, 266 của BLTTDS; Điều 126, 328, 357, 385, 407, 422, 427 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tuyền

Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Võ Trọng T1, bà Hoàng Cẩm M và bà Nguyễn Thị T ký ngày 23/3/2022.

Buộc bà Hoàng Cẩm M, chị Võ Thị Quỳnh T2, anh Võ Trọng K liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 865.000.000 đồng (T4 trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) của bà Nguyễn Thị T.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố buộc bà **T** trả số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) của bà **Hoàng Cẩm M** và ông **Võ Trọng T1**.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/4/2024, bà **Hoàng Cẩm M** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không rút đơn kháng cáo.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Xét về nghĩa vụ giao kết hợp đồng theo thỏa thuận hạn cuối các bên thực hiện là ngày 02/6/2022. Đến hạn, bà **T** là người không giao tiền cho bà **M**. Sau đó, bị đơn đồng ý cho bà **T** tiếp tục hợp đồng bằng cách tìm người khác nhận chuyển nhượng thay bà **T**. Điều này có cơ sở chứng minh bà **T** vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã được các bên ghi nhận tại hợp đồng đặt cọc. Về mặt pháp lý, thửa đất số 16, 81 tờ bản đồ 22 ấp E, xã **X**, huyện **C** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Hoàng Cẩm M** không bị hạn chế giao dịch, đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, theo cam kết ghi nhận thì bị đơn không có lỗi dẫn đến hợp đồng không thể ký kết chuyển nhượng được.

Xét quy định tại khoản 17 Điều 3 nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, tại phiên tòa xét xử phía nguyên đơn thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc không yêu cầu con đường hiện hữu trên bản đồ và bà **T** có biết trên thực tế có con đường mòn nhỏ dẫn tới đất, con đường này có sẵn trước đó từ thời điểm ông **T1** mua đất của ông **Sú Cún D** (BL 09), là lối đi chung của các hộ dân xung quanh không có ai tranh chấp. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **T1** bà **M** đã để cho bà **T** làm đường 3m như thỏa thuận và việc làm đường này đã thực hiện xong. Trong hợp đồng có nội dung “cam kết con đường 3m được công nhận không tranh chấp” theo như bà **T** trình bày tức là con đường phải được UBND xã ký xác nhận, còn phía bị đơn xác định chỉ cam kết đất có con đường đi vào và không ai tranh chấp vì đường này các hộ dân tự mở không có trên bản đồ địa chính. Nhận thấy nội dung này là không rõ ràng, mỗi bên tự hiểu theo ý chí riêng của mình dẫn đến tranh chấp. Nội dung cam kết này do bà **T** viết thêm vào hợp đồng đặt cọc, căn cứ khoản 6 Điều 404 Bộ luật Dân sự “Trường hợp bên soạn thảo đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên kia”. Rõ ràng khi đặt cọc nhận chuyển nhượng đất bà **T** biết rõ con đường 3m các bên thỏa thuận là không có hiển thị trên bản đồ địa chính,

đó chỉ là con đường mòn do các hộ dân tự mở để thuận tiện đi lại, tuy nhiên bà **T** vẫn ghi vào hợp đồng yêu cầu con đường phải được công nhận, điều này là bất lợi cho ông **T1**, bà **M**.

Do đó khi các bên xảy ra tranh chấp, bà **T** lại giải thích là con đường phải được UBND xã ký xác nhận là theo hướng có lợi cho bà **T** là không có cơ sở để chấp nhận.

Mặt khác, trong các file ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà **T** với bà **M** cũng không thể hiện việc bà **T** đề cập đến việc yêu cầu ông **T1** bà **M** phải có xác nhận của UBND xã về con đường đi 3m vào đất thì mới tiếp tục thực hiện hợp đồng mà nội dung chủ yếu chỉ xoay quanh việc bà **T** tìm người sang nhượng lại thửa đất của bà **M** mà không sang nhượng được. Hơn nữa các cuộc nói chuyện này cũng không thể hiện bà **T** với bà **M** đang nói chuyện về thửa đất nào, là thửa 16, 81 tờ bản đồ 22 hay là thửa nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi cả hai bên, qua các đoạn ghi âm cũng thể hiện bà **M**, ông **T1** đồng ý trả lại tiền cọc cho bà **T** do đó buộc bị đơn trả lại tiền cọc 700.000.000đ cho nguyên đơn là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Từ nhận định trên, kháng cáo của bị đơn **Hoàng Cẩm M** về việc nguyên đơn là bên phải mất số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với nội dung bị đơn **Hoàng Cẩm M** kháng cáo không đồng ý trả lại số tiền 165.000.000đ làm đường, cải tạo đất. Xét quy định tại khoản 11 Điều 3 “Bên A đồng ý cho bên B được cải tạo đất như ủi đường, lu lăn, đổ đá mi, xới đất”, như vậy, việc làm đường, xới đất có thỏa thuận rõ trong hợp đồng đặt cọc, việc bà **T** làm con đường và cải tạo đất là có thật, phía nguyên đơn biết việc bà **T** làm đường, xới đất mà không phản đối; giá trị làm đường và cải tạo đất đã được nguyên đơn và bị đơn thống nhất và hiện tại bị đơn cũng được hưởng lợi từ việc làm đường và cải tạo đất này từ nguyên đơn. Mặt khác, chi phí làm đường không được các bên đưa vào nội dung bị mất hoặc hoàn trả lại trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán 165.000.000đ tiền làm đường, cải tạo đất cho nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn về nội dung này không có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà **Hoàng C** Mùi

Áp dụng khoản 2, Điều 308 BLTTDS, sửa Bản án sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của TAND huyện Cẩm Mỹ về đường lối giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền làm đường, cải tạo đất 165.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc trả lại số tiền đặt cọc 7000.000.000đ.

Các đương sự phải nộp án phí, chi phí tố tụng theo luật định.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm với lý do sau:

Thứ nhất, vợ chồng ông **T1** bà **M** đã không thể thực hiện được cam kết xin xác nhận công nhận con đường như thỏa thuận.

Thứ hai, nội dung thỏa thuận xin xác nhận con đường được công nhận, không tranh chấp là đối tượng không thể thực hiện, đã không diễn ra. Do đó hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện.

Thứ ba, việc ông **T1** bà **M** luôn yêu cầu bà **T** phải thanh toán số tiền chuyển nhượng 3,6 tỷ đồng còn lại thì mới chịu ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy là không đúng, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều II của hợp đồng đặt cọc.

Thứ tư, khi còn thời hạn thực hiện hợp đồng, phía bị đơn cũng không chứng minh được, không có chứng cứ về việc đã thông báo cho nguyên đơn ký chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không chịu ký hợp đồng.

Các bên đã thống nhất chấm dứt, không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, không chuyển nhượng cho nhau, bị đơn cũng đã đồng ý trả lại tiền cọc và tiền làm đường, cải tạo đất cho nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà **Hoàng Cẩm M** thực hiện trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về tư cách tham gia tố tụng: Bị đơn ông **Võ Trọng T1** đã chết ngày 27/01/2024 nên cần phải đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Cấp sơ thẩm chỉ đưa 02 người con của ông **T1** mà không đưa bà **M** tham gia với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **T1** là có thiếu sót. Tuy nhiên, do bà **M** cũng là bị đơn trong vụ án nên chỉ cần rút kinh nghiệm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

[3.1] Về số tiền đặt cọc theo đồng đặt cọc ngày 23/3/2022.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc được các đương sự cung cấp có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông **Võ Trọng T1**, bà **Hoàng Cẩm M** và bà **Nguyễn Thị T** có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với nhau ngày 23/3/2022. Theo thỏa thuận, bà **T** đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 16, 81 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại **ấp E, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai** của ông **T1**, bà **M** với giá 4.300.000.000 đồng; lần 1, bà **T** đặt cọc ngày 23/3/2022 số tiền 700.000.000 đồng; trong vòng 70 ngày kể từ ngày 23/3/2022 đến ngày 02/6/2022 hai bên cùng lên phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà **T** sẽ thanh toán cho vợ chồng bà **M** số tiền 3.600.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn cam kết khác, trong đó ông **T1**, bà **M** cam kết đổ con đường 3m dẫn tới đất theo thỏa thuận và cam kết đường 3m được công nhận không tranh chấp. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà **T** đã giao cho vợ chồng ông **T1** 700.000.000 đồng, đồng thời, cũng đã mở con đường 3m từ đường công cộng vào thửa đất 16, 81 tờ bản đồ số 22 **xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai**. Điều này đều được các bên thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh.

Tuy nhiên, theo nguyên đơn thì bị đơn “cam kết con đường 3m được công nhận không tranh chấp”, tức là con đường phải được UBND xã ký xác nhận, vì khi đi xem đất đã biết thửa đất trên không có con đường đi trên bản đồ địa chính nhưng vì bị đơn cam kết con đường này là đường riêng của ông T1, bà M đã mua và ông T1, bà M sẽ đề nghị xã xác nhận là có con đường thì bà T mới mua, vì bà T là người kinh doanh bất động sản mua đi bán lại nên đất phải có đường đi. Còn theo bị đơn thì nội dung “cam kết con đường 3m được công nhận không tranh chấp” là chỉ cam kết đất có con đường đi vào và không ai tranh chấp, vì đường này các hộ dân tự mở, không có trên bản đồ địa chính nên vợ chồng bà M không thể đề nghị xã xác nhận việc có con đường đi được.

Ngày 21/5/2022, các bên đã đến Văn phòng công chứng Trần Thị Trúc L2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do ông T1, bà M không cung cấp được xác nhận của UBND xã công nhận đường đi nên bà T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Qua xem xét hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc các vật có giá trị khác (gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

Theo quy định nêu trên, đặt cọc chỉ để đảm bảo việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/3/2022 thì vợ chồng ông T1, bà M đồng ý chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 16, 81 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp E, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai có diện tích 10.515,3m². Cùng ngày, bà T đặt cọc cho vợ chồng ông T1, bà M 700.000.000 đồng.

Như vậy, hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 nhằm mục đích đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên.

Khi tìm hiểu và xem đất, bà T biết rõ thửa 16, 81 tờ bản đồ số 22 xã X không tiếp giáp với đường đi công cộng, mà chỉ có con đường mòn đi vào đất. Vợ chồng ông T1, bà M đồng ý làm con đường 03m đi vào đất và “cam kết con đường 3m được công nhận không tranh chấp” theo khoản 17 Điều 3 của hợp đồng. Thực tế, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T đã thuê mướm đất lấp hố sâu, san bằng đất, đắp bờ kè, đổ và lăn đá làm đường đi vào đất. Suốt quá trình làm đường và hiện nay không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai.

Ngày 21/5/2022, các bên đã đến Văn phòng công chứng Trần Thị T5 Linh mục đích để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Trường hợp con đường phải được xác nhận của UBND xã X là điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì lẽ ra trước khi các bên thống nhất đến văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng, bên bán phải cung cấp được cho bên mua giấy xác nhận của UBND xã X đối với đường đi này. Quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc chỉ có bà T, ông T1, bà M trực tiếp thỏa thuận, bà Nguyễn Thị Hoa L3 không tham gia. Đến ngày các bên hẹn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng lại là bà Hoa Lê .1 Tại bản tự khai ngày 27/02/2023, bà L3 trình bày:

“Hôm đó hai bên đều có mặt đầy đủ tại Văn phòng C1, tôi có yêu cầu con đường vô đất phải được đo vẽ, công nhận bởi chính quyền”. Sau đó, bà T yêu cầu ông T1, bà M phải cung cấp được giấy xác nhận của UBND xã công nhận đường đi. Do ông T1, bà M không cung cấp được giấy xác nhận nên bà T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Qua các tình tiết nêu trên, có căn cứ xác định giữa bà T, ông T1, bà M không thoả thuận về việc con đường phải được UBND xã công nhận, mà việc này chỉ xảy ra khi bà Nguyễn Thị Hoa L3 là người ký hợp đồng trực tiếp với vợ chồng ông T1, bà M yêu cầu tại phòng công chứng. Do đó, bị đơn cho rằng chỉ cam kết có đường đi vào đất không tranh chấp là có căn cứ.

Theo nguyên đơn, sau khi bà T và vợ chồng ông T1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã thống nhất huỷ hợp đồng, vợ chồng ông T1, bà M đồng ý trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng. Còn bà M, ông T1 thì cho rằng chỉ đồng ý trả lại tiền cọc khi bán được đất. Tại Đơn trình bày của bà Nguyễn Thị Hoa L3 thì bà T đòi lại tiền cọc nhưng bà M, ông T1 không chấp nhận mà khi nào tìm được người mua sẽ bán và trả lại tiền cho bà T. Trong các bản nội dung ghi âm, ghi hình do nguyên đơn cung cấp cũng không thể hiện nội dung các bên thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc đã ký, bên vợ chồng ông T1 đồng ý trả lại tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, mà nội dung chính xoay quanh việc vợ chồng ông T1 đồng ý trả tiền cọc khi bán được đất. Ngoài các chứng cứ này, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ nào khác. Do đó, nguyên đơn cho rằng các bên đã thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ; bị đơn cho rằng vì tình người, bị đơn chỉ đồng ý trả lại tiền cọc khi bán được đất là có căn cứ. Do các bên không thoả thuận được với nhau nên nguyên đơn khởi kiện, bị đơn không đồng ý trả tiền cọc, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Qua phân tích nêu trên, nhận thấy đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do ông T1, bà M không cung cấp được giấy xác nhận của UBND xã công nhận đường đi, trong khi điều khoản này không được thoả thuận trong hợp đồng là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T1, bà M phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3.1] Về số tiền làm đường 165.000.000 đồng.

Cùng với việc ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T1, bà M đồng ý để cho bà T cải tạo, mở đường rộng 03m từ đường công cộng vào đất. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, hai bên đều thống nhất chi phí cải tạo, mở rộng đường do phía bà T thực hiện là 165.000.000 đồng. Hiện hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, con đường do bà T cải tạo vẫn được phía bị đơn sử dụng. Quá trình nguyên đơn cải tạo đất, làm đường, phía bị đơn cũng không có ý kiến gì và trong hợp đồng đặt cọc cũng không thoả thuận về chi phí này nếu hai bên vi phạm hợp đồng. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà M, chị T2, anh K phải trả lại cho bà T giá trị 165.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Chi phí tố tụng: bà T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến việc xem xét, thẩm

định tại chỗ được Toà án chấp nhận nên bà **M**, chị **T2**, anh **K** phải trả lại cho bà **T** số tiền 2.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Bà **T** phải nộp 35.000.000 đồng án phí DSST đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà **M**, chị **T2**, anh **K** phải nộp 8.250.000 đồng án phí DSST đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà **T** được Toà án chấp nhận.

Kháng cáo của bà **M** được chấp nhận một phần nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà **Hoàng Cẩm M**. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Toà án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 165, 217, 227, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 126, 328, 357, 385, 422 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị Tuyền**.

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **Võ Trọng T1**, bà **Hoàng Cẩm M** và bà **Nguyễn Thị T** ký ngày 23/3/2022.

- Buộc bà **Hoàng Cẩm M**, chị **Võ Thị Quỳnh T2**, anh **Võ Trọng K** liên đới trả cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi năm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà **Nguyễn Thị T** đối với bà **Hoàng Cẩm M**, chị **Võ Thị Quỳnh T2**, anh **Võ Trọng K** về việc trả lại tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) của bà **Nguyễn Thị T**.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố buộc bà **T** trả số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) của bà **Hoàng Cẩm M** và ông **Võ Trọng T1**.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà **Hoàng Cẩm M**, chị **Võ Thị Quỳnh T2**, anh **Võ Trọng K** liên đới trả cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

6. Về án phí:

- Bà **Nguyễn Thị T** phải nộp 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 29.475.000 đồng (hai mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi năm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002115 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom). Bà **T** còn phải nộp 2.525.000 đồng (hai triệu năm trăm hai mươi năm ngàn đồng).

- Bà **Hoàng Cẩm M**, chị **Võ Thị Quỳnh T2**, anh **Võ Trọng K1** đới nộp 8.250.000 đồng (tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), được trừ vào 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002397 ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom. Bà **Hoàng Cẩm M**, chị **Võ Thị Quỳnh T2**, anh **Võ Trọng K** còn phải nộp số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng) án phí DSST.

Hoàn trả cho bà **Hoàng C** Múi 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0012137 ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

7. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- *Dương sự;*
- *VKSND T. Đồng Nai;*
- *TAND huyện Cẩm Mỹ;*
- *VKSND huyện Cẩm Mỹ;*
- *Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Đình Trung