

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 420/2024/DS-PT
Ngày: 14 - 08 - 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán: Ông Trương Vĩnh Hữu

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Vũ Tố Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 08 năm 2024 và ngày 14 tháng 08 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 297/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 07 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 174/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 335/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Phạm Thị Bích T, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. **Bị đơn:** Cao Thị Thùy T1, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Trần Thị T2, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. **Người kháng cáo:** nguyên đơn Phạm Thị Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn Phạm Thị Bích T trình bày:

Vào ngày 29/12/2022, chị T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T phần đất có chiều ngang 45m, chiều dài hết đất của thửa đất số 34, tờ bản đồ 15 với giá 1.950.000.000 đồng/1000m², thỏa thuận đo nhiều tính nhiều, đất tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang, thỏa thuận đưa tiền cọc là 500.000.000 đồng, thời hạn của hợp đồng là đến ngày 20/3/2023, hai bên có thỏa thuận bên bán là bên chị T1 sẽ tách ra làm 09 lô đất, mỗi lô có chiều ngang 05m và mỗi lô có 100m² đất thổ cư, bên bán sẽ chi phí 600m² đất thổ cư, bên mua chịu 300m² đất thổ cư, bên mua chi phí 06 bộ công chứng (tương đương với 06 thửa đất, bên bán chịu phí 03 bộ công chứng (tương đương với 03 thửa đất), số tiền mua bán còn lại sau khi trừ tiền đặt cọc thì bên mua sẽ giao cho bên bán tại phòng công chứng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi giao tiền cọc cho chị T1 thì hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, có sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1982. Địa chỉ: khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang chứng kiến giao nhận tiền và thỏa thuận hợp đồng, chị L là người viết hợp đồng, hai bên cũng có thỏa thuận nếu sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên chị T1 không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên chị T thì bên chị T1 phải bồi thường tiền cọc cho chị T. Lúc ký kết hợp đồng đặt cọc thì chị T hoàn toàn không biết thửa đất chị T1 chuyển nhượng cho chị T nêu trên không phải là đất của chị T1 đứng tên, chị L là người giới thiệu đất cũng không nói cho chị T biết đất này là đất của người khác. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị T tiến hành đổ đất trên phần đất chị T mua của chị T1 thì Chính quyền địa phương yêu cầu xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem phần đất này đổ đất lên nền có hợp lệ không thì chị T có yêu cầu bên chị T1 cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi bên chị T1 cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T phát hiện thửa đất nêu trên chị T1 không có đứng tên mà của bà T2 đứng tên nên chị T phát hiện mình mua thửa đất này không chính chủ nên chị T có đề nghị bên chị T1 trả lại tiền cọc cho chị T. Tuy nhiên, lúc này chị T1 có cam kết sẽ thực hiện đúng thủ tục tách ra 09 thửa và lên đất thổ cư đúng như thỏa thuận trong hợp đồng trước đây. Tuy nhiên, đến hạn công chứng thì bên chị T1 thực hiện không đúng như đã thỏa thuận, chị T1 chỉ tách 05 thửa thì Chị chị T không đồng ý và chị T đề nghị bên chị T1 trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc cho chị T nhưng bên chị T1 cứ hứa hẹn và hiện nay chị T được biết chị T1 cũng đã chuyển nhượng đất cho người khác. Nay chị T yêu cầu Tòa án giải quyết: Chị T yêu cầu chị Cao Thị Thùy T1 phải trả lại cho chị T số tiền cọc cho chị T là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đến ngày 07/3/2024, chị T có đơn khởi kiện bổ sung và nội dung như sau: Vào ngày 04/9/2022, chị Cao Thị Thùy T1, sinh năm: 1984, địa chỉ: ấp T, huyện G, tỉnh Tiền Giang có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T phần đất diện tích 2400m² của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá 4.680.000.000 đồng, tiền cọc là 500.000.000 đồng, thời hạn của hợp đồng là đến ngày 20/11/2022. Chị T1 thỏa thuận: Thuế ai nấy đóng, đất không tranh chấp, bên bán bao 700m² thổ cư. Tiền thổ cư bên mua giữ lại 250.000.000 đồng tại phòng công chứng. Đo đạc bên bán chịu. Giao cho bên mua 05 bản vẽ (10 x hết

đất), cây lâu năm. Bên mua được phép san lấp mặt bằng trong thời gian này. Chị T1 cam kết: Tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình và nếu chị vi phạm hợp đồng sẽ chịu bồi thường cho bên mua gấp 03 lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc. Sau 75 ngày chị T1 vi phạm hợp đồng không hoàn thành 05 bản vẽ cây lâu năm (ngang 10 x hết đất) nên chị T1 mới xin chị T thêm thời gian, lúc đó chị T và chị T1 có thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng. Do có thay đổi thời gian và bổ sung nội dung trong hợp đồng nên vào ngày 29/12/2022 chị T1 và chị T có thỏa thuận ký thêm một bản hợp đồng sửa đổi bổ sung: Thời hạn của hợp đồng là đến ngày 20/3/2023, chị T1 sẽ tách ra làm 09 lô đất, mỗi lô có chiều ngang 05m và mỗi lô có 100m² thổ cư, bên bán sẽ chi phí 600m² đất thổ cư, bên mua chịu 300m² thổ cư (giá nhà nước có biên lai), bên mua chi phí 06 bộ công chứng (tương đương với 06 thửa đất), bên bán chịu phí 03 bộ C (tương đương với 03 thửa đất), số tiền mua bán còn lại sau khi trừ tiền đặt cọc thì bên mua sẽ giao cho bên bán tại phòng công chứng khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến thời hạn hợp đồng là ngày 20/3/2023 chị T1 tiếp tục vi phạm hợp đồng không hoàn thành 09 bản vẽ có thổ cư (ngang 05m x hết đất). Vào ngày 07 tháng 7 năm 2023 chị T1 có làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nh dân huyện G, tỉnh Tiền Giang giải quyết vụ “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và yêu cầu chị Cao Thị Thùy T1 phải trả lại cho chị T1 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Tuy chị T1 vi phạm hợp đồng nhưng do đất không chính chủ như chị T1 cam kết nên hợp đồng vô hiệu ngay từ ban đầu. Nay chị T yêu cầu bổ sung nội dung sau: 1/ Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc được Cao Thị Thùy T1 và Phạm Thị Bích T ký vào các ngày 04/9/2023 và ngày 29/12/2023 là vô hiệu. 2/ Yêu cầu chị T1 bồi thường thiệt hại cho chị T với hình thức tính lãi của số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) với mức lãi suất 1,66%/tháng (8.300.000đ/tháng), tính từ ngày 04/9/2022 đến ngày Tòa án xét xử, tổng cộng là 19 tháng 28 ngày với số tiền lãi là 165.446.000 đồng. Tổng cộng là 665.446.000 đồng, yêu cầu bồi thường một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, chị T còn trình bày thêm bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2022 khi làm hợp đồng đặt cọc lần 2 phía chị T1 đã xin lại và bỏ đi, hiện nay chị T không có giữ bản chính này. Ngoài ra, không trình bày gì thêm khác.

Trong hợp đồng ghi là ra công chứng giao cho chị T 09 lô, mỗi lô 100 thổ cư, ngang 05m, công chứng 01 lần chứ không phải công chứng từng phần, thỏa thuận T chịu 600m² thổ cư, còn 300m² chị T chịu khi có biên lai nhà nước do vậy chị T thực hiện đúng hợp đồng. Trong biên bản đối chất có 02 lý do, lý do thứ nhất là không thực đủ 09 bản vẽ, chứng cứ đầu nói chị T1 đem đầy đủ bản vẽ đến văn phòng công chứng, chị L là người của chị T1, vấn đề 300m² thổ cư giữa chừng kêu chị T, chị T không chấp nhận, hợp đồng ghi rõ giao 09 bản vẽ mỗi bản ngang 05m, 100m² thổ cư, chị T1 đóng tiền giữ lại biên lai chị T trả tiền lại. Nếu bà T2 đã nhận tiền đầy đủ vào tháng 8/2022 thì sao đến năm 2023 gọi điện cho chị T.

Bị đơn Cao Thị Thùy T1 trình bày:

Chị T1 không đồng ý với nội dung yêu cầu của chị T vì các lý do sau đây: Hợp đồng lập ngày 29/12/2022 là do bên bà T muốn chị T1 hỗ trợ thủ tục lên thổ cư

giúp và do bà chưa có đủ tiền nên xin ký lại hợp đồng đặt cọc để gia hạn thời gian thực hiện.

Trong 02 hợp đồng này đều thể hiện rõ nội dung nếu bên B (BÊN MUA) không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Trong nội dung Hợp đồng không thể hiện việc chị T1 cam kết tài sản đặt cọc là của cá nhân chị T1, bởi cả hai và người làm chứng đều được thông báo rõ ràng đất không đứng tên bên nhận đặt cọc.

Quá trình thực hiện Hợp đồng thì bên chị T1 đã tiến hành tất cả các thủ tục lên thổ cư 700m² hơn thỏa thuận ban đầu là chị T1 chỉ lên 600m² thổ cư, còn lại 200m² thổ cư thì chị T1 liên hệ chị T để giao tiền cho chị T1 lên thổ cư theo đúng thỏa thuận thì chị T không giao tiền nên chị T1 không lên thổ cư phần còn lại, bởi đây là chi phí của chị T.

Đến hạn thực hiện Hợp đồng thì chị Nguyễn Thị Mỹ L đại diện đứng ra nhắc nhở chị T nhiều lần để yêu cầu đến công chứng thì chị T xin thêm thời gian do chị không có đủ tiền để ra công chứng. Bên chị T1 đã cho chị T thời gian hơn 01 tháng nhắc nhở chị nhiều lần nhưng chị T nói nếu công chứng chị phải thanh toán đủ thì bán không được giá nữa do đất bị rớt giá, chị chấp nhận bỏ cọc để không bị lỗ.

Sau đó, chị T1 có xin chủ đất trả lại được số tiền 100.000.000 đồng chị T1 đã chuyển khoản cho chị T vì thực tế đúng như thỏa thuận bên mua không mua thì mất cọc nhưng chị T1 vẫn chuyển trả lại cho chị T 100.000.000 đồng là quá thiện chí với chị.

Nay chị T khởi kiện chị T1 với lý do sau:

1. Chị T cho rằng sau ngày chị đổ đất, địa chính hỏi thì chị T1 mới giao sổ đỏ, chị phát hiện chị T1 không đứng tên mà chị T2 đứng tên và đã có đề nghị trả cọc.

2. Chị T1 không thực hiện đúng thỏa thuận tách 9 thửa đất và lên thổ cư.

Chị T1 không đồng ý với các lý do chị T nêu ra để đòi chị T1 phải trả lại tiền nhận cọc cho chị. Bởi:

Thứ nhất, khi đặt cọc chị T đã đến xem đất và trực tiếp xem sổ đỏ đã biết được đất này của chị Trần Thị T2, đồng thời chị T1 và những người làm chứng đều báo cho chị T2 biết, chị cũng đã đồng ý mới tiến hành đặt cọc với chị T1. Việc chị T nêu ra đổ đất mới phát hiện là chị khai nại nhưng chị T1 thấy thời điểm lập Hợp đồng đặt cọc lần 1 ngày 04/9/2022 đến 20/11/2022 chị biết đất chị T1 không đứng tên và sau đó chị vẫn tiếp tục ký lại Hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 29/12/2022. Chuyện mua bán cò đất nhận đặt cọc và vẫn hoàn thành nghĩa vụ để chủ đất sang tên là bình thường trong thời điểm mua bán đất hiện nay vì chủ đất cũng đã

Thứ hai, bản thân chị T1 đã cùng chủ đất tiến hành đầy đủ thủ tục lên thổ cư đúng thỏa thuận, bên chị T1 chịu phí lên thổ cư là 600m² nhưng chị T1 đã lên luôn 700m² thổ cư là đã dư so với thỏa thuận ban đầu, bản thân chị T chịu phí lên thổ cư 300m² nhưng chị T không đưa phí cho chị T1 thì chị T1 không thể nào lên thổ cư phần của chị T chịu phí cả, giờ chị T lại nói rằng chị T1 vi phạm thỏa thuận lên thổ cư tách thửa là không đúng.

Tới thời hạn bản thân chị T không đủ tiền để công chứng đã chấp nhận mất cọc, chị T1 đã chờ chị T hơn 1 tháng mà chị T vẫn không có động thái gì, chị T nhiều lần năn nỉ kêu chị T1 cho bà gia hạn nhưng việc mua bán phải có thời gian chứ đâu thể chờ chị T lâu được. Chị L nhân chứng đại diện nhắc nhở bà nhiều lần và báo nếu không mất cọc, có tin nhắn rõ ràng.

Chị T1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T. Đây là việc làm ăn với nhau thì phải tuân thủ quy ước các bên, bản thân chị T1 đã hoàn tất thủ tục chứ không vi phạm bất cứ quy định gì như chị T đưa ra nên chị T1 không đồng ý khởi kiện của chị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 trình bày: Bà có chuyển nhượng đất cho chị T1, có nhận đủ tiền từ chị T1 và cam kết với chị T1 khi chị T1 chuyển nhượng đất cho người khác thì bà cùng với các thành viên trong gia đình bà hỗ trợ tách thửa làm thủ tục sang tên cho chị T1, để chị T1 tránh mất các chi phí về thủ tục giấy tờ. Ngoài ra, bà không trình bày gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 174/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự năm; Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Bích T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

*Ngày 16 tháng 05 năm 2024, nguyên đơn Phạm Thị Bích T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà.

*Ngày 06/6/2024 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có kháng nghị số 13/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu với lý do:

- Bên bà T1 chưa thực hiện xong việc lên thổ cư 9 thửa như thỏa thuận.
- Bà T1 không có quyền thỏa thuận việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất của bà T2.
- Hợp đồng không thể hiện rõ thời gian, địa điểm và Văn phòng công chứng cụ thể để thực hiện. Cũng không thể hiện chi phí lên thổ cư 300 m² đưa lúc nào nên không thể thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn chị Phạm Thị Bích T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chị Cao Thị Thùy T1 hoàn trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc và lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 04/9/2022 đến ngày xét xử.

- Người kháng cáo: chị Phạm Thị Bích T giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị.

- Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp pháp luật. Bởi lẽ cho đến ngày 29/12/2022 chị T1 vẫn chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 34 của chị T2. Chị T1 cũng không có ủy quyền hợp pháp cho chị T2 khi xác lập giao dịch đặt cọc với chị T nên việc chị T1 xác lập giao dịch dân sự này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó kháng cáo của chị T và Kháng nghị số 13/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/ DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G tỉnh Tiền Giang theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn chị Phạm Thị Bích T khởi kiện yêu cầu chị Cao Thị Thùy T1 hoàn trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc và lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 04/9/2022 đến ngày xét xử nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn chị Phạm Thị Bích T với bị đơn chị Cao Thị Thùy T1 là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của chị Phạm Thị Bích T là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là trong hạn theo quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật tố tụng Dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Bích T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay cả hai bên thống nhất trình bày vào ngày 04/9/2022 bà T có xác lập hợp đồng đặc cọc 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất 34 tờ bản đồ 15 có chiều ngang 45 m, dài đo hết đất. Đo thực tế bao nhiêu tính bấy nhiêu. Giá là 1.950.000.000 đồng/ 1.000 m². Thời hạn chót ký hợp đồng là ngày 20/11/2022. Đến hạn hai bên đều chưa thực hiện được nghĩa vụ của mình và do bà T có nhu cầu nhờ bà T1 lên thổ cư (bút lục 289) nên sau đó hai bên thỏa thuận ký lại hợp đồng đặc cọc mới vào ngày 29/12/2022 có thời hạn chót ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 20/3/2023.

- Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặc cọc ngày 29/12/2022 thể hiện bà T1 có nhận của bà T 500.000.000 đồng tiền cọc để chuyển nhượng cho bà T thửa đất 34 tờ bản đồ 15 có chiều ngang 45 m, dài đo hết đất. Giá là 1.950.000.000 đồng/ 1.000 m², diện tích bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. Thời hạn chót ký hợp đồng là ngày 20/3/2023. Bên bán giao cho bên mua 9 lô, mỗi lô ngang 5 m và có 100 m² thổ cư. Bên bán cho 600 m² thổ cư, bên mua chịu phí 300 m² thổ cư. Nếu bên mua không mua thì sẽ bị mất cọc (bút lục 05).

- Quá trình diễn biến giao dịch giữa bà T và bà T1: ngày 04/9/2022 ký kết hợp đồng đặc cọc lần 1 (bút lục 66). Ngày 14/9/2022 bà T tiến hành đổ đất ban nền (bút lục 289) cũng vào ngày này bà T xác nhận biết đất mình mua không phải của bà T1 mà là của bà T2 đứng tên trên giấy. Ngày 29/12/2022 hai bên ký kết lại hợp đồng đặc cọc lần 2 thêm nội dung lên thổ cư 9 lô (bút lục 69). Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng, bà T1 đã nhờ gia đình bà T2 làm các thủ tục tách thửa lên thổ cư 06 thửa. Bà T2 thực hiện đúng cam kết đã hỗ trợ làm thủ tục lên thổ cư cụ thể như sau: ngày 17/3/2023 thửa **843** được tách thành 02 thửa 855, 856 (bút lục 150). Ngày 20/3/2023 thửa **848** được tách ra thành 03 thửa 857, 858, 859 (bút lục 125) và thửa **844** được tách ra thành 02 thửa 860, 861 (bút lục 158). Cả 6 thửa 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861 đều có 100 m² thổ cư đúng theo thỏa thuận (03 thửa **843**, **844** và **848** đều được tách từ thửa 34 của bà T2). Đến ngày 26/4/2023 phía bà T1 nhắn tin cho bà T ra công chứng thì bà T xin gia hạn thêm thời gian nhưng không được chấp nhận (bút lục 39). Ngày 28/5/2023 bà T nhắn tin xin gặp bà T1 để thỏa thuận hoàn lại cho bà chi phí san lấp mặt bằng mà bà đã bỏ ra vì đã cho bà mất cọc đúng 01 tháng rồi (bút lục 38). Sau khi thỏa thuận được giá trị san lấp, đến ngày 09/6/2023 bà T1 chuyển tiền san lấp mặt bằng trả cho bà T 100.000.000 đồng bà T đồng ý

nhận mà không có phát sinh tranh chấp gì (bút lục 33) nhưng sau đó đến ngày 07/7/2023 bà T làm đơn khởi kiện.

- Quá trình giải quyết bà T2 (chủ đất) xác định bà đã chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất đang tranh chấp. Bà đã nhận đủ tiền nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà T1 và bà có cam kết khi nào bà T1 tìm được người mua thì bà cùng gia đình sẽ ra công chứng ký hợp đồng để sang tên. Quá trình bà T1 bán cho bà T thì bà T2 và gia đình đã thực hiện cam kết làm thủ tục tách thửa lên thổ cư theo yêu cầu của bà T1.

Xét các ý kiến bà T:

*Bà T cho rằng hợp đồng đặc cọc giữa bà với bà T1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (bà T1 chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền thực hiện giao dịch này). Xét ý kiến này Hội đồng xét xử nhận thấy: ngày 14/9/2022 bà T xác nhận đã biết phần đất bà T1 thỏa thuận cam kết chuyển nhượng cho bà là của bà T2 đứng tên, nhưng đến ngày 29/12/2022 bà vẫn đồng ý thỏa thuận xác lập lại hợp đồng đặc cọc. Theo xác nhận của bà T2 và việc bà thực hiện việc lên thổ cư theo yêu cầu của bà T1 thể hiện việc bà T1 thỏa thuận hợp đồng đặc cọc bán đất cho bà T là có sự đồng ý của chủ đất là bà T2. Bà T1 cũng đã thực hiện 100% nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất cho bà T2 nên việc đứng tên giấy chỉ là hình thức. Bà T1 yêu cầu bà T ra công chứng, bà T không chịu tới ký hợp đồng thì bà T không có cơ sở nào để kết luận bà T1 không thực hiện được cam kết trong hợp đồng để cho rằng lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là của bà T1. Giao dịch giữa bà T và bà T1 thuần túy là Hợp đồng đặc cọc mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự về đặc cọc qui định “*1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Như vậy hợp đồng đặc cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng nếu bà T1 không thực được việc đã cam kết thì chỉ phải chịu hậu quả phạt cọc theo thỏa thuận giữa các bên mà không làm phát sinh bất kỳ quyền và nghĩa vụ gì có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2. Từ các phân tích trên xác định giao dịch này không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát và ý kiến bà T cho rằng giao dịch này vô hiệu là không có căn cứ.

*Bà T cho rằng bà T1 vi phạm hợp đồng vì theo thỏa thuận bà T1 phải tách 9 lô đất trong đó mỗi lô có 100 m² thổ cư nhưng chỉ tách được 06 lô. Xét ý kiến này Hội đồng xét xử nhận thấy theo nội dung thỏa thuận tại đoạn cuối trong hợp đồng thì “Bên bán giao cho bên mua 9 lô, mỗi lô ngang 5 m và có 100 m² thổ cư. Bên bán cho 600 m² thổ cư, bên mua chịu phí 300 m² thổ cư”. Tại phiên tòa phía bà T xác định trước khi đến hạn phía bà T1 (anh T3) có điện thoại yêu cầu bà đưa tiền đóng phí lên thổ cư. Tuy nhiên bà không có đưa tiền đóng phí. Như vậy theo hợp đồng phía bên bà T phải chịu chi phí lên thổ cư 03 lô nhưng bà không nộp tiền nên không thể đổ lỗi cho phía bà T1. Theo nội dung tin nhắn qua zalo thể hiện tại vi bằng được lập ngày 22/12/2023 có nội dung thể hiện vào hồi 15 giờ 21 phút ngày 26/4/2023 (đã quá hạn 01 tháng 6 ngày) bà T1 vẫn còn kêu chị L nhắn tin kêu bà T

sắp xếp ra công chứng (bút lục 53) nhưng bà T xin thêm thời gian để chạy lo tìm mỗi bán và than rằng bên chị không lốc nào ra công chứng hết toàn gia hạn không (bút lục 52) mà không có thắc mắc vì về việc còn 03 lô chưa lên thổ cư. Như vậy việc không ký kết hợp đồng được là hoàn toàn do lỗi của bà T. Bà T cũng chấp nhận mất cọc thể hiện qua chi tiết sau khi mất cọc bà yêu cầu gặp bà T1 để thỏa thuận trả lại chi phí san lấp mặt bằng mà bà đã thực hiện. Sau khi hai bên thỏa thuận được giá trị san lấp mặt bằng của bà T đến ngày 09/6/2023 bà T1 đã chuyển khoản trả cho bà T 100.000.000 đồng tiền san lấp mà không hề có phát sinh tranh chấp (bút lục 33).

Từ các tình tiết trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Bà T kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới nào để xem xét nên bác. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có nội dung như kháng cáo của bà T nên bác.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là chưa phù hợp với các phân tích đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Về án phí: chị Phạm Thị Bích T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Bích T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G Tây tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Bích T về việc tranh chấp hợp đồng đặc cọc với bà Cao Thị Thùy T1.

3. Về án phí:

- Chị Phạm Thị Bích T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0009453 ngày 17/5/2024 của Chi cục thi hành án huyện Gò tỉnh Tiền Giang. Chị T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Buộc chị Phạm Thị Bích T phải nộp 30.617.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011555 ngày 19/7/2023 và 4.000.000 đồng theo biên lai thu số

0009285 ngày 11/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên chị T còn phải nộp tiếp 14.617.840 đồng.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, điều 7 và điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân