

Bản án số: 43/2024/DS-PT

Ngày: 22-01-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Nhữn

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Phát- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 399/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 663/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 07A đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Trần Văn C- Văn phòng luật sư Trần Văn C thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Đỗ Thanh L, sinh năm 1974.

2.2. Bà Châu Thị Mộng N, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số H, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Lê Tấn P, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Ông Lê Thiện V, sinh năm: 1992. Địa chỉ: Số H đường N, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Mai Thị L1, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Số A đường N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Tấn T1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

4.2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: bà Phan Thị T

(Bà Phan Thị T, ông Đỗ Thanh L, bà Châu Thị Mộng N, ông Trần Văn C có mặt. Ông Lê Tấn P, ông Lê Thiện V, bà Mai Thị L1, ông Lê Tấn T1 và ông Nguyễn Văn K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:

Vào ngày 27/10/2021, bà Phan Thị T và ông Đỗ Thanh L, bà Châu Thị Mộng N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thửa đất: Thửa đất số 83, diện tích 1.020,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 88, diện tích 502,1m², loại đất ở nông thôn; thửa đất số 89, diện tích 444,8m², loại đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 101, diện tích 1.323,2m², loại đất ở nông thôn; thửa đất số 122, diện tích 1.709,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 138, diện tích 1.709,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, với giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Khi ký hợp đồng, bà đã đặt cọc cho ông L và bà N số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Các bên thỏa thuận: bà sẽ thanh toán số tiền 3.550.000.000 (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng còn lại ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên là 30 ngày, kể từ ngày đặt cọc (từ ngày 27/10/2021 đến ngày 27/11/2021); theo đó ông L và bà N có nghĩa vụ thực hiện đo đạc lại để xác định diện tích cụ thể của từng thửa đất. Tuy nhiên, từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến nay, ông L và bà N không tiến hành đo đạc lại các thửa đất để làm cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng mặc dù bà đã nhiều lần nhắc nhở. Ngoài ra, bà đã đưa ông L và bà N thêm số tiền 10.000.000 đồng để mua cột mốc và thuê nhân công cắm ranh.

Việc ông L và bà N không thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã gây thiệt hại cho bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà số tiền cọc là 250.000.000 đồng, tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 250.000.000 đồng, 10.000.000 đồng mua cột mốc và thuê nhân công cắm ranh. Tổng cộng là

510.000.000 đồng. Đồng thời, cùng một thửa đất mà bà N ông L bán cho nhiều người trong khi chưa giải quyết xong pháp lý với bà là vi phạm pháp luật. Bà thừa nhận bà có viết nội dung và ký tên gia hạn ngày 29/11/2021.

Bị đơn ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N trong quá trình tố tụng trình bày ý kiến của mình như sau: Ông L và bà N là vợ chồng.

Vào ngày 27/10/2021, bà và ông L có ký với bà Phan Thị T hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 83, 88, 89, 101, 112, 138, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Ngày 26/10/2021, bà và ông L có nhận từ người môi giới ông Lê Tấn P số tiền cọc 100.000.000 đồng (có lập hợp đồng đặt cọc giữa bà, ông L với ông P). Ngày 27/10/2021, bà và ông L trực tiếp nhận từ bà T số tiền cọc 150.000.000 đồng. Tổng cộng, bà và ông L nhận tiền cọc để chuyển nhượng các thửa đất là 250.000.000 đồng (có lập hợp đồng mới giữa bà, ông L và bà T), phí môi giới mà bà và ông L thanh toán cho ông P là 50.000.000 đồng (đã thanh toán xong). Hai bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 27/10/2021 đến ngày 27/11/2021 sẽ ra văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ngày 27/11/2021 bà T không đến làm thủ tục chuyển nhượng cũng như giao số tiền còn lại cho vợ chồng bà.

Đến ngày 29/11/2021, bà T đến gặp bà và yêu cầu bà gia hạn thêm thời hạn thực hiện hợp đồng, theo đó bà T viết cam kết tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc với nội dung: “*đến ngày 05/12/2021 sẽ giao thêm 750.000.000 đồng nếu không giao tiền thêm xem như mất cọc*”. Nhưng đến ngày 05/12/2021 bà T vẫn không đưa thêm tiền như thỏa thuận.

Ngày 07/12/2021, bà T thông qua người môi giới ông Lê Tấn P liên hệ với cán bộ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L tại huyện C đo kiểm tra thửa đất số 138 bị sạt lở, để bà T biết diện tích sạt lở bao nhiêu sau đó bán lại cho người mua khác ở thành phố.

Kể từ ngày đo đạc đất xong, bà T vẫn không liên lạc với bà cũng như không đưa thêm số tiền còn lại của hợp đồng. Đến ngày 15/12/2021, bà T gọi điện thoại cho bà yêu cầu bà giao các tài liệu các nhân thông qua ông K (xe ôm do bà T thuê) mang lên nhà cho bà T để bà T làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Ngày 16/12/2021, theo yêu cầu của bà T, bà đã đưa cho ông K các bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy kết hôn của vợ chồng bà cho bà T làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà T vẫn không thực hiện (thể hiện tại nội dung ghi âm).

Do bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà T phải mất cọc theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc cũng như cam kết tại ngày 05/12/2021. Do đó, bà không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc cho bà T. Vợ chồng bà đồng ý trả số tiền 10.000.000 đồng mua cột mốc và thuê nhân công cắm ranh đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn P trình bày: Với tư cách là người môi giới để bà T mua đất của bà N, ông L nên ngày 26/10/2021 ông đã lấy số tiền cá nhân là 100.000.000 đồng đưa cho bà N để giữ uy tín của người môi giới (ông, bà N, ông L và ông T1 người làm chứng ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2021).

Quá trình mua bán 06 thửa đất giữa bà T và bà N, ông L, bà T có thỏa thuận để lại thửa đất số 138 (thửa đất bị sạt lở) cho ba của bà N sử dụng. Như vậy hai bên chỉ có thực hiện giao dịch chuyển nhượng với 5 thửa đất gồm: Thửa 83, 88, 89, 102, 112, cùng tờ bản đồ số 22, tổng diện tích là 4.99,6m² với giá là 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Để có tiền đặt cọc cho bà N ông L, bà T đã mượn ông số tiền 100.000.000 đồng ngày 20/10/2021 và 50.000.000 đồng ngày 22/10/2021, có giấy nhận nợ của bà T (ông đã cung cấp cho Tòa án).

Đến ngày 27/10/2021, bà T trực tiếp đưa cho bà N, ông L số tiền 150.000.000 đồng, lúc này có ông, bà T, bà N, ông L, ông T1, ba của bà N chứng kiến.

Do ngày 26/10/2021 ông đã đưa cho bà N, ông L số tiền 100.000.000 đồng, nên các bên thống nhất ghi hợp đồng đặt cọc mới với số tiền 250.000.000 đồng và thống nhất khi ra công chứng, bà T trả cho bà N số tiền 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng thì bà N sẽ hoàn trả cho ông số tiền 250.000.000 đồng (bà N chỉ nhận số tiền 3.350.000.000 đồng). Cùng ngày bà T thay đổi thỏa thuận, bà T không đồng ý cho ba của bà N thửa đất số 138 nên trong hợp đồng đặt cọc (mới) ghi chuyển nhượng 06 thửa đất (83, 88, 89, 101, 112, 138).

Trong tổng số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng mà bà N ông L nhận có nguồn gốc từ tiền của ông cho bà T mượn nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà N, ông L. Đồng thời, đối với giao dịch giữa ông và bà T, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, khi nào có tranh chấp với bà T ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện V tại biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2023 trình bày: Vào ngày 17/8/2022, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 89, 101, 88, cùng tờ bản đồ số 22 của ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N, với giá 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng. Khi nhận chuyển nhượng các thửa đất ông không biết việc đặt cọc của ông L và bà N với bà T vì khi được môi giới, giới thiệu ông được xem bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết được đất không có tranh chấp nên ông đồng ý mua, hiện nay ông đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất. Ông không biết nội dung tranh chấp của ông L, bà N với bà T nên ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L1 tại biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2023 trình bày: Vào ngày 17/8/2022, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 138, 112, 83, cùng tờ bản đồ số 22 của ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N, với giá 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Khi nhận chuyển nhượng các thửa đất bà không biết việc đặt cọc của ông L và bà N

với bà T vì khi được môi giới, giới thiệu bà được xem bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết được đất không có tranh chấp nên bà đồng ý mua, hiện nay bà đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất. Bà không biết nội dung tranh chấp của ông L, bà N với bà T nên bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý vụ án và tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 229, 233, 235, 241, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 328, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Phan Thị T đối với ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N về việc hoàn trả số tiền đặt cọc và phạt cọc, tổng cộng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N về việc hoàn trả số tiền mua cột mốc và thuê nhân công cắm ranh các thửa đất.

Buộc ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng cho bà Phan Thị T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng: Bà T phải chịu chi phí này và đã nộp xong.

4. Về án phí:

Bà Phan Thị T phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008187 ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

Ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 500.000 (năm trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị T kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị T rút lại yêu cầu phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng đối với ông L và bà N. Bà kháng cáo yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành do đã xét xử vắng mặt bà tại phiên tòa sơ thẩm. Trường hợp Tòa án không hủy bản án thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà, buộc ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N trả lại số tiền cọc 250.000.000 đồng đã nhận và số tiền mua cột mốc và thuê nhân công là 10.000.000 đồng.

Trong phần tranh luận:

Ông Trần Văn C - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L, bà N là vô hiệu do không đảm bảo điều kiện về chủ thể và đối tượng giao dịch. Bà T có địa chỉ cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh, không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa tại địa bàn tỉnh Long An. Về đối tượng chuyển nhượng thì trong các thửa đất chuyển nhượng có thửa 138 tiếp giáp kênh bị sạt lở, phía bị đơn cũng biết. Bà T cũng có yêu cầu thu thập thông tin sạt lở tại Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L về diện tích sạt lở nhưng không có kết quả. Đồng thời bà T cũng có nộp đơn yêu cầu Công an huyện C xử lý hành vi bên phía bị đơn một thửa đất cho nhiều người nhưng vẫn chưa có văn bản trả lời nhưng tòa sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bà T là nguyên đơn, nên việc bà T kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm là có căn cứ. Trường hợp không hủy án, bà T yêu cầu nhận lại tiền cọc là có căn cứ do hợp đồng vô hiệu từ khi xác lập, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn bà Châu Thị Mộng N và ông Đỗ Thanh L trình bày: Trước khi đặt cọc, bà T đã đi coi đất, khi mua ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất cho bà T coi rõ thông tin mới tiến hành đặt cọc. Khi đến thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc bà T không ra phòng công chứng. Ông bà rất thiện chí nhiều lần gia hạn và tạo điều kiện cho bà T có thể tìm người mua mới nhưng bà T vẫn không thực hiện cam kết chuyển nhượng nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, xét kháng cáo của bà Phan Thị T và qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thấy rằng:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ 02 lần nhưng nguyên đơn bà T vắng mặt không lý do, lẽ ra Tòa án phải căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 BLTTDS 2015 để đình chỉ giải quyết vụ án nhưng Tòa sơ thẩm lại tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn là có vi phạm về thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, về nội dung vụ án các bên tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ đối với số tiền

cọc 250.000.000 đồng đã giao nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 và nguyên đơn cũng có kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vấn đề này nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm trong vấn đề này.

- Về nội dung vụ án:

Các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận là các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích các thửa đất 83, 88, 89, 101, 112, 138 là theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và thừa nhận rằng sau khi tiến hành đo đạc lại các thửa đất trên thì thửa đất 138 đã bị sạt lở không còn đúng diện tích theo GCNQSDĐ như đã thỏa thuận, đồng thời tại phiên tòa bà T khai nhận bà là người đang sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh, chỉ kinh doanh mua bán đất không có trực tiếp canh tác đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện để tiến hành nhận chuyển nhượng đất. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 giữa các bên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 BLDS năm 2015.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải có nghĩa vụ bồi thường. Do bà N, ông L đã nhận số tiền cọc 250.000.000 đồng của bà T nên phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này. Về bồi thường thiệt hại, các đương sự không có tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên nếu có tranh chấp các bên có thể khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác.

Ngoài ra, bà T yêu cầu bà N, ông L hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng để mua cột mốc và thuê nhân công cắm ranh đất thì bên phía bà N, ông L đồng ý trả lại số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N, ông L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng cho bà T là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị T và sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 27/10/2021 giữa bà T với bà N, ông L, buộc bà N, ông L trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 250.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền mua cột mốc và thuê nhân công cắm ranh đất cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Phan Thị T kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của bà T về bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng

Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn P, ông Lê Thiện V và bà Mai Thị L1 xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về thủ tục tố tụng:

[4.1] Tại phiên tòa sơ thẩm xét xử ngày 12 tháng 9 năm 2023, bà T đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt, bà T có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do chờ kết quả thu thập chứng cứ của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành và Tòa án nhân dân huyện Châu Thành để làm rõ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận đơn yêu cầu hoãn phiên tòa của nguyên đơn và căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà T là chưa phù hợp. Theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự, trường hợp nguyên đơn được triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu phản tố thì cần phải đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T .

Tuy nhiên, về nội dung vụ án các bên tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ đối với số tiền cọc 250.000.000 đồng đã giao nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 và nguyên đơn cũng có kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vấn đề này. Đồng thời việc hủy đình chỉ bản án theo Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của đương sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong vấn đề này.

[4.2] Bà Phan Thị T yêu cầu giải quyết liên quan đến “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà và ông L, bà N. Không yêu cầu giải quyết liên quan đến “hợp đồng chuyển nhượng” giữa bà N, ông L với ông V, bà L1 nên việc bà T đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất giữa bà N, ông L với ông V, bà L1 là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về nội dung vụ án:

[5.1] Bà Phan Thị T rút lại yêu cầu ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N phải bị phạt cọc 250.000.000 đồng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bà T.

[5.2] Bà T cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng thì không biết việc thửa đất 138 bị sạt lở, gần đến thời điểm công chứng thì mới có thông tin này. Đồng thời, khi tiến hành đo đạc và nhận được Biên bản đo đạc từ Cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Long An thì mới biết thửa đất không đủ diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông L và bà N.

Ông L và bà N cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế mà theo thông tin thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đo đạc được thực hiện sau khi bà T đã xin gia hạn thời hạn thanh toán để tạo điều kiện cho bà T tìm người mua khác trên thành phố; khi ký kết bà T đã đi xem đất và biết rõ thửa đất bị sạt lở nhưng bà T vẫn tự nguyện ký kết, trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận điều khoản vi phạm hợp đồng hay chấm dứt hợp đồng nếu đất bị sạt lở hay không đủ diện tích. Bà T không thực hiện đúng thỏa thuận dù phía bị đơn đã nhiều lần gia hạn tạo điều kiện cho bà T tiếp tục việc chuyển nhượng nên bà T phải mất số tiền cọc.

[5.3] Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trong các thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có các thửa đất 83, 122 và 138 là loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013 định: “Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà T, thấy rằng bà T sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh và không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nên khi các bên thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nông nghiệp tại thửa 83, 122 và 138 loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An thì bà T là người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 giữa các bên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 như Viện kiểm sát nhận định trên.

Thời điểm xác lập giao dịch thì hai bên đều biết phần đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng, mặt khác các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng thì trong đó có thửa đất bị sạt lở không đủ diện tích, nội dung hợp đồng cũng không thể hiện nội dung về quyền và nghĩa vụ của các bên rõ ràng là lỗi các bên dẫn đến việc giao kết hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được, hai bên có lỗi ngang nhau nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc cũng như mất cọc trong vụ án này.

[5.4] Quá trình giải quyết vụ án, tại tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông L và bà N xác định có nhận của bà T tổng cộng 250.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi giao dịch dân sự vô hiệu phải hoàn trả lại cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.5] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận, bà T đưa thêm cho bà N và ông L số tiền 10.000.000 đồng để mua cột mốc và thuê nhân công cắm ranh đất. Xét thấy, các bên thống nhất có giao nhận số tiền này và bà N, ông L đồng ý hoàn trả cho bà T nên cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[5.6] Ông Lê Tấn P trong quá trình giải quyết vụ án trình bày không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp với bà T trong vụ án này, khi nào có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị T. Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng: Bà T phải chịu chi phí này và đã nộp xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí do Hợp đồng đặt cọc bị xác định vô hiệu. Bị đơn ông L, bà N phải chịu án phí đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc đã nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Triệu

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 229, 235, 271, 273 và điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 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.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T về việc buộc ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N phải trả số tiền phạt cọc 250.000.000 triệu đồng

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T về việc buộc ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N trả lại số tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng và trả lại số tiền 10.000.000 đồng mua cột mốc và thuê nhân công cắm ranh các thửa đất.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 27-10-2021 giữa bà Phan Thị T và bà Châu Thị Mộng N, ông Đỗ Thanh L đối các thửa đất số 83, 88, 89, 101, 112, 138, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 260.000.000 (hai trăm sáu mươi triệu) đồng gồm 250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 10.000.000 đồng tiền mua cột mốc và thuê nhân công cho bà Phan Thị Triệu .

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng: Bà T phải chịu chi phí này và đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm: Bà Phan Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà T đã nộp là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008187 ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Hoàn lại cho bà Phan Thị T 11.700.000 đồng.

Ông Đỗ Thanh L và bà Châu Thị Mộng N có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 13.000.000 (Mười ba triệu nghìn) đồng.

5. Về án phí phúc thẩm: H lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003657 ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

6. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An
- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự
- Lưu.

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

Đặng Văn Nhữ