

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 411/2023/DS-PT

Ngày: 07-12-2023

V/v tranh chấp về 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: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Huỳnh Thị Hồng Vân

Ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 400/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 674/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị L, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số D Khu Ô, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà Phạm Thị Kiều N, sinh năm 2000; Địa chỉ: Số E, Quốc lộ B xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2023 – đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Phan Phụng Đức D - Văn phòng luật sư Phan Phụng G, Đoàn luật sư Thành phố H. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1969;

2. Bà Phạm Kim C, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số B, đường A, KDC T, Khu phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà C: Ông Phí Quang N1, sinh năm 1992; Địa chỉ: Lầu A, số A N, KDC V, Phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 16/6/2023 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Nguyễn Thành T1 - Công ty L1 và Cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

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

1. Anh Phan Hoàng B, sinh năm 2001. Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An. (có mặt)

2. Ông Lê Thành C1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Huỳnh Thị C2, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, Long An (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* ông Phạm Văn T, bà Phạm Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Kiều N trình bày trong đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Ngày 06/5/2021, bà Đinh Thị L thỏa thuận đặt cọc với bà Phạm Kim C và ông Phạm Văn T để đảm bảo nhận chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích khoảng 1.035m² thuộc các thửa đất số 1450 (thửa mới sau này là 1507), diện tích 1.002m², loại đất cây hàng năm khác và thửa đất số 411, diện tích 117m², loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Số tiền đặt cọc 400.000.000đồng, thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 18/6/2021. Đến ngày 18/6/2021, do tình hình dịch bệnh và theo yêu cầu của vợ chồng bà C thì bà L có đến Ủy ban nhân dân xã B để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà C nhưng do lãnh đạo của Ủy ban nhân dân xã B đi họp nên giữa bà L và vợ chồng bà C thống nhất dời đến ngày 21/12/2021 sẽ tiến hành công chứng theo quy định pháp luật (thỏa thuận miệng).

Ngày 21/6/2021, vợ chồng bà C đã tặng cho thửa đất số 1507 cho con là ông Phan Hoàng B mà không trao đổi với bà L. Đến ngày 21/12/2021, bà L cùng vợ chồng bà C và ông B đến Văn phòng C4 để thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên như đã thỏa thuận. Khi hai bên chuẩn bị ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì có bà Huỳnh Thị C2 đến ngăn cản, với lý do thửa đất số 411 là của bà Huỳnh Thị C2, bà C2 không chuyển nhượng toàn bộ thửa 411 cho vợ chồng bà C. Do có sự tranh chấp trên nên giữa bà L và vợ chồng bà C không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên. Sự việc ngày 21/12/2021 bà L có lập vi bằng tại Văn phòng C4 về việc ký hợp đồng chuyển nhượng không thành. Sau đó, bà L gia hạn thời gian cho vợ chồng bà C một tuần để giải quyết với bà C2 cho rõ ràng, rồi tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L nhưng vợ

chồng bà C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà L, cũng không đồng ý trả lại tiền cọc.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Phạm Kim C liên đới trả cho bà Đinh Thị L số tiền 800.000.000đồng, bao gồm 400.000.000đồng tiền cọc và 400.000.000đồng tiền phạt cọc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Kim C, ông Phạm Văn T trình bày:

Bà C, ông T thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về thời gian thỏa thuận đặt cọc, thời gian nhận chuyển nhượng đất, giá trị các thửa đất nhưng không thống nhất về tài sản thỏa thuận chuyển nhượng. Bà C, ông T chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà L toàn bộ thửa đất số 1450 (thửa mới sau này là 1507), diện tích 1.002m². Đối với thửa đất số 411, các bên chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần thửa. Tuy hợp đồng đặt cọc thể hiện số tiền là 400.000.000đồng nhưng bà L chỉ giao cho bà C 395.000.000đồng qua hình thức chuyển khoản. Quá trình giao dịch, vợ chồng bà C, ông T và bà L không gặp nhau mà thỏa thuận thông qua ông Lê Thành C1 là con rể của bà C2. Trước khi tiến hành đặt cọc, các bên đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần thửa 411. Hai bên có thỏa thuận đến ngày 18/6/2021 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 18/6/2021, hai bên đến Ủy ban nhân dân xã B để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn. Cùng ngày, bà L yêu cầu ký công chứng, Ủy ban nhân dân xã B đã tiến hành giải thích trả kết quả công chứng vào ngày 19/6/2021 nhưng bà L không đồng ý, từ chối ký công chứng và bỏ về. Sau đó, bà C có liên hệ nhiều lần nhưng bà L vẫn không đồng ý nhận chuyển nhượng. Bà C đã gửi yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã B và bà L nên ngày 09/12/2021, các bên có mặt tại Ủy ban xã để hòa giải. Tại buổi hòa giải, các bên thỏa thuận thống nhất sẽ tiếp tục thực hiện theo nội dung hợp đồng đặt cọc vào ngày 21/12/2021.

Trước đó, ngày 21/6/2021, vợ chồng bà C có tặng cho Phan Hoàng B thửa đất số 1507, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/6/2021 tại Văn phòng C5). Lý do là khi đó dịch bệnh, vợ chồng bà C sức khỏe yếu và bị cách ly nên tặng cho con trai là Phan Hoàng B để thay mặt thực hiện các thủ tục pháp lý đối với thửa đất khi cần thiết. Thực tế quyền quyết định là của vợ chồng bà C. Tuy nhiên, trước khi tới Phòng công chứng, bà C có thông báo với Phan Hoàng B nên vào ngày công chứng (ngày 21/12/2021) vợ chồng bà C và Phan Hoàng B đều có mặt tại Phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà L.

Đến ngày công chứng, bà L yêu cầu bà C2 ra Văn phòng công chứng để tranh chấp với bà C về phần đất đã thống nhất từ quá trình giao dịch đặt cọc là để cho bà C2. Giữa vợ chồng bà C cũng thỏa thuận chỉ chuyển nhượng một phần, không chuyển nhượng toàn bộ thửa 411. Do đó, lý do bà L nêu ra là không có căn cứ.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà C không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc do ông T và bà C không vi phạm nghĩa vụ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Hoàng B trình bày: Ngày 21/6/2021, ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 có tặng cho anh B thửa đất số

1450 (thửa mới sau này là 1507). Anh B chỉ đứng tên để thay mặt thực hiện các thủ tục pháp lý đối với thửa đất khi cần thiết, thực tế quyền sử dụng đất vẫn là của ông T và bà C3. Trong vụ án, anh B không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành C1 trình bày: Ông C1 là người môi giới đất. Các thửa đất trên do ông C1 giới thiệu cho hai bên để giao dịch, bà L đã đặt cọc thực tế 395.000.000đồng, các bên thỏa thuận như thế nào ông C1 không rõ nhưng khi môi giới ông C1 có nói diện tích đất là ngang 32 mét, dài 32 mét.

Người làm chứng bà C2 trình bày: Nguồn gốc các thửa 411, 1507 là của bà C2 chuyển nhượng cho ông T, bà C3. Ngày 21/12/2021, bà C2 có đến Văn phòng Công chứng để chứng kiến việc mua bán đất giữa ông T, bà C3 với bà L. Do bà C2 thấy ông T và bà C3 đã chuyển nhượng lớn hơn phần diện tích trước đây bà C2 chuyển nhượng cho ông T và bà C3 nên bà L không đồng ý và phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 97/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị L đối với bị đơn ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đinh Thị L số tiền đặt cọc là 395.000.000đồng (ba trăm chín mươi lăm triệu đồng).

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, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị L phải chịu 20.200.000đồng (Hai mươi triệu hai trăm nghìn đồng). Khấu trừ tạm ứng án phí bà L đã nộp là 20.000.000đồng theo các biên lai thu số 0012171, 0012172 cùng ngày 10/10/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Bà L phải nộp tiếp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 phải liên đới chịu 19.750.000đồng (mười chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Chí phí xác minh theo yêu cầu, chi phí cho người làm chứng là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), ông T và bà C3 phải chịu toàn bộ (ông T, bà C3 đã nộp xong).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 06/10/2023 bị đơn ông Phạm Văn T, bà Phạm Kim C3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà C3 xác định yêu cầu kháng cáo là đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, trường hợp không hủy án thì đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T và bà C3 về việc không đồng ý trả tiền cọc cho bà L.

Phản tranh luận:

Luật sư T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể trong quyết định đưa vụ án ra xét xử ghi thư ký là ông Hoàng Văn T2 nhưng tại phiên tòa thư ký là bà Lê Thị Thu N2, tuy nhiên không có thông báo hoặc quyết định thay đổi thư ký. Không hỏi các đương sự có bổ sung thêm tài liệu chứng cứ gì mới không. Tại phiên tòa sơ thẩm bên bà L cung cấp chứng cứ mới là Vi bằng, nhưng Thẩm phán chủ tọa phiên tòa không công bố và không tiến hành thủ tục công khai chứng cứ mới tại phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do không điều kiện tách thửa nhưng không thu thập chứng cứ này, nguyên đơn và bị đơn chưa được tiếp cận chứng cứ này.

Nguyên đơn và bị đơn cho rằng có sự nhầm lẫn khi ký hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên không có sự nhầm lẫn vì trong hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ diện tích các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng là thửa 1507 diện tích 1002m², thửa 411 diện tích 33m², tổng diện tích 02 thửa là 1035m². Vấn đề chuyển nhượng toàn bộ hay một phần thửa 411 thì đã thể hiện rõ trong hợp đồng đặt cọc là chỉ chuyển nhượng một phần thửa 411, trong thửa 411 có một phần đất thổ mộ của gia đình bà C2 và cũng dành một phần diện tích đất thửa 411 để làm lối đi để tạo điều kiện cho người có mộ được vào chăm sóc các ngôi mộ này. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà L cũng đã được xem đất. Do bà L không muốn tiếp tục mua đất nên bà L đã đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bà liễu lý do UBND trả kết quả chứng thực sau ngày ký hợp đồng 1 ngày nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp. Tuy nhiên, bà C3 và ông T vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà C3 có gửi đơn đến UBND xã, sau đó UBND xã mời bà L đến làm việc. Tại buổi làm việc của UBND thì hai bên đã thỏa thuận lại đến ngày 21/12/2021 sẽ ra Văn phòng C4 ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 21/12/2021 các bên đã có mặt tại Văn phòng C4, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C6 thì bà Huỳnh Thị C2 xuất hiện, bà L cho rằng bà C2 có tranh chấp thửa đất 411 nên không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà C2 xuất hiện tại Văn phòng C4 là do có sự sắp đặt trước của bà L và bà L cho rằng bà C2 có tranh chấp thửa đất 411 nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Tại thời điểm ngày 21/12/2021 thửa đất 411 không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng, nhưng bà L không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải bị mất cọc. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T và bà C3.

Luật sư D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày:

Bà L không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C4 vì có sự tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị C2 đối với thửa 411, thực tế thì bà C2 đang sử dụng một phần thửa đất 411 để làm lối đi vào khu thổ mộ của gia đình bà C2. Trong hợp đồng đặt cọc ghi diện tích thửa 411 chuyển nhượng cho bà L là 33m², nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi là chuyển nhượng trọn thửa 411 do đó bà C2 đã tranh chấp. Do đất có tranh chấp nên bà L không dám ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Việc bà C2 tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 411 tại Văn phòng C4 đã được lập Vi bằng. Bên ông T cho rằng việc bà C2 xuất hiện tại Văn phòng công chứng là có sự sắp đặt của bà L là không đúng, vì quyền lợi của bà C2 bị ảnh hưởng nên bà C2 có quyền nêu ý kiến. Luật sư của ông T cho rằng bà L không có thiện chí giao kết hợp đồng là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được do có tranh

chấp nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà C3, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T, bà Phạm Kim C3 đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Ông Phạm Văn T, bà Phạm Kim C3 kháng cáo không đồng ý trả tiền cọc 395.000.000đồng cho bà Đinh Thị L.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2021, bà L và ông T, bà C3 thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện chuyển nhượng diện tích đất 1.035m² thuộc các thửa đất số 1450 (sau là thửa 1507) và thửa 411, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000đồng, thời hạn chuyển nhượng là ngày 18/6/2021, số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng, thỏa thuận điều khoản phạt cọc nếu một trong các bên vi phạm. Ngày 18/6/2021, các bên tiếp tục thỏa thuận lại đến ngày 21/12/2021 sẽ tiến hành công chứng theo quy định pháp luật.

Xét thấy, tại hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 06/5/2021, các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng 1.035m² thuộc thửa đất 1507 và thửa đất 411. Theo Công văn số 4885/CNVPĐKĐĐ ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ và các hồ sơ cấp giấy của thửa đất trên thể hiện thửa đất số 411 có diện tích 117m², thửa đất số 1450 (sau là thửa 1507) có diện tích 1002m², tổng cộng là 1.119m². Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa 1507 và một phần thửa 411. Thửa 411 diện tích 117m², các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa 411 là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Đồng thời thửa đất 411 do bà C3 đứng tên nhưng bà C2 lại là người thực tế quản lý, sử dụng một phần thửa đất. Khi các bên giao dịch thỏa thuận không có ý kiến của bà C2. Tại thời điểm hai bên tiến hành đặt cọc không đo đạc thực tế đất. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa bà L với ông T, bà C3 vi phạm điều cấm của luật. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự, hợp đồng này vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau nên Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông T, bà C3 trả lại tiền cọc đã nhận 395.000.000đồng là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà C3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T, bà Phạm Kim C3 đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Dương sự vắng mặt có đơn xin vắng nê Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng việc thay đổi thư ký phiên tòa tại cấp sơ thẩm nhưng không có thông báo hoặc quyết định, đồng thời cho rằng cấp sơ thẩm

không công khai chứng cứ tại phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Xét thấy, việc thay đổi thư ký phiên của Tòa án cấp phúc thẩm đã được giới thiệu và thực hiện tại phần thủ tục phiên tòa, các đương sự không có ý kiến gì về việc thay đổi thư ký phiên tòa và đồng ý tiếp tục xét xử. Theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự các đương sự có quyền cung cấp thêm tài liệu chứng cứ tại phiên tòa, và Hội đồng xét xử đã công khai chứng cứ được nộp bổ sung tại phiên tòa nên Tòa án cấp sơ không tiến hành thủ tục công khai chứng cứ là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà C3 không đồng ý trả số tiền cọc 395.000.000đồng cho bà L với lý do bà L không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L phải mất tiền cọc. Xét thấy:

[3.1] Ngày 06/5/2021, bà L và ông T với bà C3 ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất, theo đó hai bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện chuyển nhượng diện tích đất 1.035m² thuộc các thửa đất số 1450 (sau là thửa 1507) và thửa 411, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000đồng, thời hạn chuyển nhượng là ngày 18/6/2021, số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng, thỏa thuận điều khoản phạt cọc, mất cọc nếu một trong các bên vi phạm. Ngày 09/12/2021, các bên tiếp tục thỏa thuận lại đến ngày 21/12/2021 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4.

[3.2] Theo hợp đồng bà L đặt cọc số tiền là 400.000.000đồng. Tuy nhiên theo tài khoản sao kê bà C3 cung cấp thể hiện bà L chuyển khoản cho bà C3 2 lần với số tiền tổng cộng 395.000.000đồng. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất chỉ chuyển khoản và nhận chuyển khoản 395.000.000đồng nên có căn cứ xác định số tiền cọc bà C3, ông T nhận từ bà L là 395.000.000đồng.

[3.3] Theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 06/5/2021, các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng 1.035m² thuộc hai thửa, cụ thể thửa 1450 (hiện là thửa 1507) diện tích 1002m², loại đất cây hàng năm khác và phần diện tích 33m² thuộc một phần thửa 411, (bút lục 61). Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà C3 đứng tên thể hiện thửa đất 1507 diện tích 1002m², loại đất hàng năm khác; thửa 411 diện tích 117m², loại đất lúa, tổng diện tích hai thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.119m² (bút lục 62, 63). Như vậy, diện tích trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có sự chênh lệch (lớn hơn) so với diện tích các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng, thời điểm hai bên tiến hành đặt cọc cũng không đo đạc thực tế. Tại biên hòa giải ngày 09/12/2021 và trong đơn khởi kiện bà C3 và bà L đã thể hiện rõ ý chí chỉ chuyển nhượng một phần thửa 411. Thửa đất 411 là đất lúa, các bên thỏa thuận chuyển nhượng 33m², còn lại là 84m² là không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2021 giữa bà L với ông T, bà C3 vi phạm điều cấm của luật nên bị vô hiệu ngay khi ký kết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của bà L và bà C3, ông T là ngang nhau.

[3.4] Mặt khác, ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C4 hai bên đã có mặt để ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hai bên không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do có sự tranh chấp diện tích đất tại thửa 411 giữa bà Huỳnh Thị C2 với vợ chồng bà C3, ông T, bà C2 cho rằng một phần thửa 411 do bà đang quản lý sử dụng, trên đất có mồ mả của gia đình bà C2, khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc không có ý kiến của bà C2. Căn cứ vào bản thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 55-57) giữa bà C3, ông T với bà L

thể hiện chuyển nhượng thửa đất 411, diện tích 117m². Tại phiên tòa, ông T bà C3 thừa nhận trên thửa đất 411 do bà C3, ông T đứng tên có một phần là đất thổ mộ của gia đình bà C2 và phần đường đi vào phần đất thổ mộ này. Trong hợp đồng ông T, bà C3 chuyển nhượng trọn thửa đất 411 cho bà L là không phù hợp với hợp đồng đặt cọc và việc thỏa thuận của các đương sự không có sự đồng ý của bà C2 nên bà C2 tranh chấp quyền sử dụng đất ngay tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4, do đó việc bà L không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với là có lý do khách quan.

[3.5] Từ những nhận định trên xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2021 không giao kết được do đất có tranh chấp, bên ông T bà C3 cho rằng bà L không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên bị mất cọc là không có căn cứ.

[3.6] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ khi giao dịch được xác lập, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do đó, án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà C3, ông T phải trả cho bà L số tiền cọc đã nhận là 395.000.000đồng là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà C3, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, án sơ thẩm không tuyên bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà C3, ông T phải phạt cọc là có thiếu sót nên bổ sung phần này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông T, bà C3 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T và bà Phạm Kim C3;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 97/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 307 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 357, 407, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị L đối với bị đơn ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đinh Thị L số tiền đặt cọc là 395.000.000đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng).

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, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L về việc yêu cầu Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 phải trả số tiền cọc 5.000.000đồng và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L việc yêu cầu Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 phải trả số tiền phạt cọc là 400.000.000đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Đinh Thị L phải chịu 20.200.000đồng (Hai mươi triệu hai trăm nghìn đồng). Khấu trừ tạm ứng án phí bà L đã nộp là 20.000.000đồng theo các biên lai thu số 0012171, 0012172 cùng ngày 10/10/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Bà L phải nộp tiếp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

4.2. Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Kim C3 phải liên đới chịu 19.750.000đồng (mười chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Chí phí xác minh theo yêu cầu, chi phí cho người làm chứng là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), ông T bà C3 phải chịu toàn bộ (ông T, bà C3 đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà C3 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T và bà C3 đã nộp theo biên lai thu số 0010354 ngày 06/10/2023 và biên lai thu số 0010514 ngày 19/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

8. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a và 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Minh Tuấn – Lê Thị Kim Nga

Trịnh Thị Phúc