

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 161/2024/DS-PT
Ngày: 28-3-2024
V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và 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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán;
Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Anh Bùi Văn H, sinh năm 1977;
- Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1982;

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

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị L: anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1989, địa chỉ: Tổ F, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2022 (Có mặt).

- Bị đơn: Chị Trần Trúc P, sinh năm 1985; địa chỉ: Số D, đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P: anh Lê Hoàng V, sinh năm 1992, địa chỉ: Số A, đường L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2024 (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An; Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Văn T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn G, chức vụ Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023 (Có đơn xin vắng).

2. Ông Trần Văn T1 - chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

3. Ông Hồ Minh T2 - chức vụ: Cán bộ Tư pháp Hộ tịch xã Hưng Điền B, huyện T, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

4. Ông Lâm Văn T3, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

5. Ông Nguyễn Văn Giá A, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

6. Ông Nguyễn Minh T4, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

7. Chị Võ Thị T5, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Trần Trúc P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 28/6/2022 anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Trần Trúc P tại các thửa số 315, 254, 292, 316, 291, 293, 273 và 274 cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Trong đó hai thửa đất số 254 và 274, anh H, chị L đã chuyển đổi với hai thửa đất số 253 và 278 do anh Nguyễn Minh T4 đứng tên vào năm 2018, anh H, chị L đã đào ao nuôi cá và có trao đổi sự việc trên cho chị P biết và chị P đồng ý. Khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng anh T4 có nghĩa vụ ký tên chuyển quyền 02 thửa đất 253 và 278 cho chị P; giá trị chuyển nhượng 3.990.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc; chị P đặt cọc 800.000.000 đồng, thời gian cọc là 60 ngày kể từ ngày 28/6/2022 đến ngày 28/8/2022. Do phải đo đạc lại quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận lại đến tháng 9 năm 2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 30/9/2022 anh H, chị L cùng anh T4, chị T5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P 08 thửa đất như nội dung hai bên đã thỏa thuận. Trong

02 hợp đồng chuyển nhượng, có 01 hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã H B chứng thực vào ngày 30/9/2022 đã nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công huyện T ngày 05/10/2022 hẹn đến ngày 28/10/2022 sẽ nhận kết quả; sau khi nộp hồ sơ xong anh H đưa bản chính phiếu hẹn cho chồng chị P giữ, anh H, chị L có điện thông báo cho chị P biết và chị P có hẹn 02 ngày sẽ chuyển tiền trả vào tài khoản cho anh H nhưng chị P không trả và cũng không xuống để trao đổi việc trả tiền cho vợ chồng anh H nên anh H đã rút lại hồ sơ chuyển nhượng tại Trung tâm hành chính công huyện T, tỉnh Long An và trong suốt thời gian qua chị P cũng không đến trao đổi giải quyết; đến ngày 10/10/2022 và 16/11/2022 anh H đã 02 lần gọi thông báo chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P biết nhưng chị P cũng không có thiện chí và cũng không đến gặp vợ chồng anh H để giải quyết.

Nay anh H, chị L khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2022 trong đó có một hợp đồng đã được UBND xã H, huyện T, tỉnh Long An chứng thực số 189, quyền số 01/2022 ngày 30/9/2022. Anh H, chị L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2022 theo yêu cầu khởi kiện của chị Trần Trúc P nhưng không đồng ý trả tiền cọc 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của chị Trần Trúc P.

Bị đơn chị Trần Trúc P trình bày: Ngày 28/6/2022, chị có thỏa thuận với vợ chồng anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L, ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa số 315, 254, 292, 316, 291, 293, 273 và 274 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An (*trong đó có 02 thửa 254 và 274 anh H, chị L đã chuyển đổi với anh Nguyễn Minh T4 lấy 02 thửa 253 và 278*) chị đồng ý, chị đã đặt cọc cho anh H, chị L 800.000.000 đồng, thời gian cọc là 60 ngày kể từ ngày 28/6/2022 đến ngày 28/8/2022. Do phải đo đạc lại quyền sử dụng đất nên chậm trễ, các bên thỏa thuận lại đến tháng 9 năm 2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 30/9/2022 anh H, chị L cùng anh T4, chị T5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị 08 thửa đất như nội dung hai bên đã thỏa thuận. Trong 02 hợp đồng có 01 hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã H B chứng thực vào ngày 30/9/2022 đã nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công huyện T ngày 05/10/2022 hẹn đến ngày 28/10/2022 sẽ nhận kết quả. Riêng hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T4, chị T5 với chị chưa ký chứng thực nhưng anh H, chị L để kéo dài đến hôm nay chưa làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Nay anh H, chị L khởi kiện và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị L, anh T4, chị T5 với chị thì chị đồng ý. Đồng thời chị yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2022 giữa chị với anh H, chị L nhưng chị yêu cầu anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc cho chị 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.600.000.000 đồng; ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Minh T4 và chị Võ Thị T5 trình bày: Anh, chị thừa nhận trước đây vào năm 2018 anh, chị có thỏa thuận chuyển đổi đất với anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L cụ thể: anh, chị lấy hai thửa đất do anh H đứng tên là thửa 254 và 274 tờ bản đồ số 7; vợ chồng anh, chị có nghĩa vụ giao hai thửa đất số 253 và 278 do anh, chị đứng tên để anh H đào ao nuôi cá, sự việc trên đã hoán đổi xong, sau đó anh

H, chị L bán phần đất anh, chị đổi cho chị P; anh, chị đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho chị P vào ngày 30/9/2022, còn diễn biến sau đó thế nào anh, chị không biết. Nay phát sinh tranh chấp giữa anh H, chị L với chị P anh, chị không có ý kiến tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn G, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã H, huyện T trình bày: Việc Ủy ban nhân dân xã H, huyện T ký chứng thực là đúng thẩm quyền việc nguyên đơn và bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do quyền tự định đoạt và thỏa thuận giữa các bên đương sự, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Trần Văn T1 trình bày: Anh là người trực tiếp ký chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 189, quyển số 01/2022 ngày 30/9/2022 là sự thật, nay phát sinh tranh chấp anh không có ý kiến; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Hồ Minh T2 trình bày: Anh là công chức Tư pháp Hộ tịch xã H, huyện T, anh đã tham mưu lãnh đạo ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số: 189, quyển số 01/2022 ngày 30/9/2022 là sự thật, nay phát sinh tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Lâm Văn T3 trình bày: Anh là người giới thiệu cho chị P mua đất của anh H, chị L, hai bên đã giao dịch ký hợp đồng đặt cọc, anh đã nhận tiền hoa hồng nay phát sinh tranh chấp anh không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn G1 Anh trình bày: Anh là người mang hồ sơ (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) của anh H, chị L và anh T1, chị T5 đến nhà chị P đưa cho chị P ký là sự thật vì lúc đó chị P mới sinh con đi lại khó khăn nên chị P có đề nghị anh mang hồ sơ lên nhà chị để chị ký tên, chữ ký trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chữ ký của anh H, chị L, anh T1, chị T5 và chị P là sự thật, nay phát sinh tranh chấp giữa các bên anh không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2022 giữa anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Kim L với chị Trần Trúc P được UBND xã H, huyện T chứng thực số: 189, quyển số 01/2022 ngày 30/9/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2022 giữa anh Nguyễn Minh T4, chị Võ Thị T5 với chị Trần Trúc P và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2022 giữa anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Kim L với chị Trần Trúc P.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Trúc P yêu cầu anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L trả lại tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và tiền phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 1.600.000.000 đồng.

3. *Về chi phí tố tụng*: Chị Trần Trúc P phải chịu 2.000.000 đồng chi phí thẩm định chị P đã nộp xong.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại anh H, chị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003429 ngày 20/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Chị Trần Trúc P phải chịu 60.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 30.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000477 ngày 11/5/2023 của Chi cục thi hành án Tân Hưng, tỉnh Long An, chị P còn phải nộp tiếp số tiền 30.000.000 đồng.

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

Ngày 18/12/2023, bị đơn chị Trần Trúc P kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị, yêu cầu anh H, chị L phải liên đới trả 800.000.000 đồng tiền cọc và 800.000.000 đồng tiền phạt cọc. Ngày 13/3/2024, chị P có đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu anh H, chị L trả lại số tiền cọc 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị P, anh Lê Hoàng V trình bày tranh luận: Bị đơn chị P không đồng ý quyết định bản án sơ thẩm với lý do: Nguyên đơn anh H, chị L là người vi phạm thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc, theo thỏa thuận trong thời hạn hai tháng phải ký hợp đồng nhưng do có việc hoán đổi đất nên đến ngày 30/9/2022 hai bên mới ký được Hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, thì Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị P với anh T4, chị T5 chưa được công chứng nên chị P chưa phát sinh nghĩa vụ trả tiền. Theo thỏa thuận, anh H, chị L phải có nghĩa vụ công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng trên thực tế anh H, chị L không thực hiện chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị P với anh T4, chị T5 nên là người có lỗi. Mặt khác, việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị P với anh H, chị L nhưng vắng mặt chị P là vi phạm quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị P, sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn chị Trần Trúc P trình bày tranh luận: Chị thống nhất với lời trình bày của anh V. Nay chị xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu anh H, chị L trả lại số tiền cọc là 800.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh H, chị L, anh Nguyễn Văn Đ trình bày tranh luận: Việc đại diện ủy quyền bị đơn trình bày cho rằng khi nào ra Giấy đỏ thì chị P mới có nghĩa vụ trả tiền là không đúng vì Hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận nội dung này. Chị P không có thiện chí trong trường hợp này thể hiện việc bà hoàn toàn không có đến Ủy ban nhân dân xã H B để ký Hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên bị hủy không phải do vi phạm quy định của pháp luật mà là do một trong hai bên vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận của Hợp đồng, cụ thể chị P không thanh toán tiền như thỏa thuận. Mặt khác, tại thời điểm trên giá đất đã có xu hướng giảm nên chị P không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng giữa hai bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Kháng cáo của chị P thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 nội dung vụ án: Các bên đương sự thừa nhận và thống nhất có thoả thuận chuyển nhượng 08 thửa đất bao gồm thửa 315, 254, 293, 292, 316, 291, 273, 274, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 3.990.000.000 đồng. Chị P đã đặt cọc cho anh H, chị L số tiền 800.000.000 đồng. Ngày 30/9/2022 giữa anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Kim L với chị Trần Trúc P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất gồm thửa đất số 316, 273, 291, 292, 315 và một phần thửa 293 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã H, huyện T tỉnh Long An, hợp đồng được UBND xã H, huyện T chứng thực và giữa anh Nguyễn Minh T4, chị Võ Thị T5 với chị Trần Trúc P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253, 278 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An (trong đó có 02 thửa 254 và 274 anh H, chị L đã trao đổi với anh Nguyễn Minh T4 lấy 02 thửa 253 và 278 do anh T4 đứng tên).

Đây là những nội dung các bên cùng thống nhất không tranh chấp.

Trong 02 hợp đồng đã ký kết có 01 hợp đồng đã được UBND xã H B chứng thực vào ngày 30/9/2022 đã nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công huyện T ngày 05/10/2022 hẹn đến ngày 28/10/2022 sẽ nhận kết quả, còn hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T4, chị T5 với chị P thì chưa ký chứng thực.

Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc 28/6/2022 và cả hai hợp đồng đã ký kết ngày 30/9/2022 bên bị đơn đồng ý. Tuy nhiên về yêu cầu xử lý tiền đặt cọc các bên không thống nhất:

Nguyên đơn cho rằng bên bị đơn không chuyển tiền đúng hạn nên đề nghị xem xét mất cọc còn bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn mà đưa ra lý do không chuyển tiền đúng hạn là do bên nguyên đơn mới chứng thực một hợp đồng chuyển nhượng (06 thửa) còn một hợp đồng giữa anh Nguyễn Minh T4, chị Võ Thị T5 với chị Trần Trúc P đối với thửa đất số 253, 278 bên nguyên đơn chưa đem chứng thực nên đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc. Thấy rằng tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc các bên đã thoả thuận: Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Như vậy đây là điều kiện kép các bên phải cùng thực hiện, thực tế hai bên đã không cùng đi chứng thực hợp đồng và còn lại một hợp đồng vẫn chưa chứng thực nên lỗi dẫn đến việc các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng lỗi cả hai bên. Tại cấp phúc thẩm phía bị đơn chị P thay đổi yêu cầu kháng cáo đối với bên nguyên đơn chỉ yêu cầu bên nguyên đơn trả lại tiền cọc 800 triệu, yêu cầu này phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ nên cần chấp nhận kháng cáo và sửa án sơ thẩm.

Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2022 giữa anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Kim L với chị Trần Trúc P là chưa đúng, cần sửa lại tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2022 giữa anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Kim L với chị Trần Trúc P.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị Trần Trúc P. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Buộc anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L trả cho chị Trần Trúc P 800.000.000 đồng tiền đặt cọc; đối với phần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc cấp sơ thẩm ghi không đúng tháng đề nghị điều chỉnh cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của chị Trần Trúc P thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn chị Trần Trúc P:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Đ và bị đơn chị P thống nhất trình bày vào ngày 28/6/2022, anh H, chị L với chị P đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó chị P thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ anh H, chị L các thửa đất gồm: Thửa đất số 315, 254, 292, 316, 291, 293, 273 và 274, cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An, trong đó có 02 thửa 254 và 274 anh H, chị L đã chuyển đổi với anh Nguyễn Minh T4 lấy 02 thửa 253 và 278, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 3.990.000.000 đồng. Chị P đã đặt cọc cho anh H, chị L 800.000.000 đồng, thời gian cọc là 60 ngày kể từ ngày 28/6/2022 đến ngày 28/8/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, giữa anh H, chị L với chị P đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất gồm: Thửa đất số 315, 254, 292, 316, 291, 293 của anh H, chị L và hai thửa đất số 253 và 278 nhận chuyển đổi từ anh T4, chị T5, tất cả cùng tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 3.990.000.000, chị P đã đặt cọc cho anh H, chị L số tiền 800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời gian từ ngày 28/6/2022 đến ngày 28/8/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất thì chị P sẽ thanh toán hoàn tất số tiền còn lại là 3.190.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do phải đo đạc lại các thửa đất nên hai bên thống nhất tháng 9/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 30/9/2022, giữa anh H, chị L với chị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 315, 254, 292, 316, 291 và 293, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An và giữa anh T4, chị T5 với chị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 253 và 278, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Cùng ngày 30/9/2022, anh H đã nộp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị L với chị P đến Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An và đã được chứng thực cùng ngày nhưng lại không nộp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T4, chị T5 với chị P cho Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An chứng thực theo quy định.

Thấy rằng, theo Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2022, thể hiện: “*Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 28/6/2022 đến ngày 28/8/2022, do phải đo đạc lại các thửa đất nên hai bên thống nhất thỏa thuận kéo dài đến hết ngày 30/9/2022. Bên A (anh H, chị L) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục hoàn tất, bên B (chị P) phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A (anh H, chị L)*”. Như vậy, theo thỏa thuận, sau khi nhận tiền cọc, hai bên có trách nhiệm ký hợp đồng và cùng làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi các bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh H chỉ nộp để làm thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 315, 254, 292, 316, 291 và 293, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An giữa anh H, chị L với chị P nhưng lại không nộp hồ sơ để làm thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 253 và 278, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An giữa chị P với anh T4, chị T5. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 253 và 278, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An chưa được chứng thực nên chị P chưa giao số tiền còn lại cho anh H, chị L và sau đó anh H, chị L cũng đã rút lại hợp đồng chuyển nhượng giữa đối với các thửa đất số 315, 254, 292, 316, 291 và 293, tờ bản đồ số 7 đã ký giữa hai bên đã nộp tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An. Như vậy, hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 253 và 278, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do hai bên đều có lỗi nên theo quy định cần buộc bên nhận cọc phải trả lại tiền cọc cho bên đặt cọc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của của bị đơn chị P là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của chị P.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và lời trình bày của đại diện ủy quyền của bị đơn, không chấp nhận lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L phải liên đới chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền số tiền cọc phải hoàn trả cho chị P và chịu 300.000 đồng án phí cho việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên.

Chị Trần Trúc P phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho việc hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Trúc P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được Tòa án chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trần Trúc P;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2023/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 212, 213, 217, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 328, 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự; Căn cứ các Điều 97, 134, 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai và Căn cứ Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình; Căn cứ 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. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2022 giữa anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Kim L với chị Trần Trúc P được Ủy ban nhân dân xã H, huyện T chứng thực số:189, quyển số 01/2022 ngày 30/9/2022; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2022 giữa anh Nguyễn Minh T4, chị Võ Thị T5 với chị Trần Trúc P và hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/6/2022 giữa anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Kim L với chị Trần Trúc P.

2. Chấp nhận yêu cầu của chị Trần Trúc P về việc yêu cầu anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L trả lại tiền đặt cọc. Buộc anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L phải liên đới trả lại chị Trần Trúc P số tiền cọc là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng 2.000.000 đồng, mỗi bên phải chịu 1.000.000 đồng. Chị Trần Trúc P đã nộp tạm ứng. Buộc anh Bùi Văn H với chị Nguyễn Thị Kim L phải liên đới nộp 1.000.000 đồng để hoàn trả chị Trần Trúc P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Kim L phải liên đới chịu 36.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003429 ngày 20/12/2022 của

Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, phần còn lại tiếp tục thi hành.

Chị Trần Trúc P phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 30.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000477 ngày 11/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, phần còn thừa hoàn trả lại cho đương sự.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Trúc P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả chị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001946 ngày 18/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

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

7. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 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 Tân Hưng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trần Trọng Nhân