

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 417 /2024/DS-PT

Ngày 13 - 8 - 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH QUỐC 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 Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Thủy.

Bà Lâm Ngọc Tuyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2024/TLPT-DS ngày 21/02/2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 422/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2024/QĐ-PT ngày 28/02/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** **Đoàn Ngọc L**, sinh năm 1980; (có mặt).

Địa chỉ: **số F, Tổ D, khu phố D, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.**

- **Bị đơn:** **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1958;

Địa chỉ: **Tổ C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà **Nguyễn Ngọc S**: **Chị Nguyễn Thị Huỳnh N**, sinh năm 1988 (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/11/2023); (có mặt).

HKTT: **ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.** Địa chỉ liên hệ: **số 107, Ô, khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

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

1/ **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

2/ **Trần Văn T1**, sinh năm 1957 (xin vắng mặt);

3/ **Trần Ngọc H**, sinh năm 1992 (xin vắng mặt);

4/ **Trần Thảo N1**, sinh năm 1994 (xin vắng mặt);

Cùng ngụ địa chỉ: **Tổ C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

5/ **Trần Quốc K**, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: **Tổ dân phố E, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh.**

Chỗ ở hiện tại: **số A, khu phố P, phường T, Thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

- *Người làm chứng:* **Nguyễn Bình K1**, sinh năm 1977 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

- *Người kháng cáo:* Bị đơn **Nguyễn Ngọc S.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm; *nguyên đơn anh Đoàn Ngọc L trình bày:*

Anh **L** và anh **Nguyễn Minh T** quen biết thông qua làm ăn được nhiều năm. Anh **T** biết bà **Nguyễn Ngọc S** có bán thửa đất 1217, nên anh **T** có thông tin và rủ anh **L** mua thửa đất 1217, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01541 QSDĐ/...do Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà **Nguyễn Ngọc S** vào ngày 08/7/2004. Ngày 14/12/2021, anh **T** đưa anh **L** đến nhà vợ chồng bà **S**, ông **T1** đề thương lượng và chốt giá chuyển nhượng đất là 1.800.000.000 đồng/công (01 công = 1.000m²). Khi đó, cả hai vợ chồng bà **S**, ông **T1** trao đổi với anh **L** là họ không bán hết đất mà sẽ giữ lại 02 líp đất để xây nhà cho hai người con gái, thì anh **L** đồng ý, vì anh cũng không có khả năng nhận chuyển nhượng hết thửa đất 1217. Vị trí 02 líp đất được các bên xác định là nằm bên ranh trái thửa đất 1217 tính theo hướng từ trong đất nhìn ra **đường C - T**. Thỏa thuận xong, các bên ký “Hợp đồng đặc cọc” cùng ngày 14/12/2021, anh **L** giao 1.000.000.000 đồng tiền cọc cho bà **S**, lúc đó có ông **T1** và con gái ông bà là chị **Hương p** đệm. Tuy trong hợp đồng không thể hiện, nhưng anh và bà **S** thỏa thuận là bà **S** sẽ chịu mọi chi phí đo đạc và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc thửa đất 1217; theo giá đã thỏa thuận, khi có kết quả đo đạc cụ thể, trừ diện tích 02 líp đất, còn lại bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. Mặc dù, trong hợp đồng anh **T** ký tên bên làm chứng, nhưng số tiền cọc này anh **T** có phần hùn, tỷ lệ 5/5. Đến ngày 16/12/2021, bà **S** tự ý kêu người đo đất, không báo cho hai anh biết, nhưng do anh **T** sống gần đất, nên hay tin và có qua dự cuộc đo. Đến ngày 17/12/2021, anh **T** điện báo anh **L** biết về việc đo đất. Ngày 18/12/2021, anh cùng anh **T** đến thửa đất 1217, anh **T** diễn tả lại sự việc đo đất, bà **S** có cấm cọc chừa lại diện tích 02 líp đất như đã thỏa thuận. Đến ngày 19/12/2021, anh **T** liên hệ và được cán bộ đo đạc thông tin là thửa đất 1217 không thể tách thửa, do nằm trong hành lang bảo vệ cầu, đường cao tốc. Biết được tình hình, anh **L** có chủ động đến nhà gặp bà **S**, báo cho bà **S** biết sự việc và xin nhận lại tiền cọc, nhưng nhiều lần bà **S** không đồng ý trả cọc, vì bà cho rằng bà và gia đình vẫn muốn bán thửa đất 1217, anh không mua nữa thì mất cọc. Lý do, anh **L** xin lại tiền cọc, không muốn thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất với bà **S** là do toàn bộ thửa đất 1217 nằm trong hành lang bảo vệ cầu, đường cao tốc, không thể tách thửa như thỏa thuận ban đầu. Vì thế, nay

anh yêu cầu bà **S** trả lại cho anh 1.000.000.000đồng tiền đặt cọc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn **Nguyễn Ngọc S** trình bày:

Thửa đất 1217, tờ bản đồ số 03 do **UBND huyện C**, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà vào ngày 08/7/2004, theo GCNQSDĐ số 01541QSĐĐ. Thửa đất này bị giải tỏa 02 lần: Lần 1 vào ngày 25/5/2005, bị thu hồi diện tích **1.364m²**; lần 2 vào ngày 11/11/2005, bị thu hồi diện tích **744,3 m²**; diện tích còn lại theo giấy là **5.050,7m²**. Gia đình bà đều đã nhận đủ tiền do Nhà nước đền bù.

Anh **Nguyễn Minh T** biết bà có rao bán thửa đất 1217, nên sáng ngày 14/12/2021, anh lại nhà tìm gặp bà hỏi mua đất, bà đồng ý bán và đôi bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000đồng/công và hẹn 13 giờ cùng ngày, anh **T** và bạn anh **T** mang tiền đến nhà bà để đặt cọc. Đến giờ hẹn, anh **T** và anh **Đoàn Ngọc L** mang hợp đồng đặt cọc đến nhà ký kết và giao cho bà số tiền cọc 1.000.000.000đồng, có chồng và con gái bà **Trần Ngọc Hương p1** đếm tiền. Anh **L** là người đứng tên hợp đồng đặt cọc, còn anh **T** là người làm chứng. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà trao đổi với anh **L** là bà không bán hết đất, giữ lại 02 líp đất cho con gái bà xây nhà, anh **L** thống nhất. Theo thỏa thuận miệng, việc đo đạc và mọi chi phí liên quan đo đạc, bên bà **S** chịu hoàn toàn; anh **T** và anh **L** chịu mọi chi phí liên quan đến việc thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng đất. Theo nội dung hợp đồng, hai bên sẽ hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất 1217 trong thời hạn 90 ngày (từ ngày 14/12/2021 đến ngày 14/3/2022). Ký xong hợp đồng đặt cọc, bà ký hợp đồng đo đạc thửa đất 1217 với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **huyện C, tỉnh Tiền Giang**. Ngày 16/12/2021, có cán bộ xuống đo đất, lúc đo họ cho bà biết diện tích đất tăng khoảng 650m², nhưng không thể tách thửa được do toàn bộ thửa đất nằm trong hành lang bảo vệ cầu, đường cao tốc, nếu chuyển nhượng hết thửa thì vẫn được, họ còn nói để về kiểm tra lại kỹ rồi báo cho bà biết, nên bà chưa báo cho hai anh biết. Sáng ngày 17/12/2021, anh **L** đến nhà bà đòi lại tiền cọc và nói với bà những lời không hay. Bà đề nghị anh **L** ra về, để bà hỏi kỹ lại sự việc thế nào, vì bà biết mặc dù không tách thửa được nhưng chuyển nhượng hết thửa đất vẫn được. Tối cùng ngày, bà điện thoại và được anh **T** cho biết, thửa đất 1217 nằm trong hành lang bảo vệ cầu, đường cao tốc, nên anh **L** không mua nữa; anh **T** đề nghị bà bán cho riêng anh thửa đất 1217 với giá 5.500.000.000đồng, nhưng bà chỉ đồng ý mức giá là 7.200.000.000đồng (tức là 1.800.000.000đồng/công x 4 công), trong khi diện tích hết thửa gần 5,7 công, bà đồng ý tặng luôn phần đất không tách thửa được, bà không đồng ý giảm giá chuyển nhượng đất. Sau đó, anh **L** cứ đòi bà trả lại tiền cọc, còn anh **T** thì vẫn liên hệ hỏi mua đất với giá như anh đề nghị.

Nay với yêu cầu khởi kiện của anh **L**, bà **S** không đồng ý, vì bà và gia đình vẫn muốn chuyển nhượng thửa đất 1217 cho anh **L** và anh **T** với giá 7.200.000.000đồng, nay nếu anh **T** và anh **L** không đồng ý mua nữa thì bà không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của anh **L**, đồng nghĩa với việc anh **L** phải mất cọc.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Minh T** trình bày:

Anh và bà **Nguyễn Ngọc S** nhà gần nhau lại có họ hàng xa. Anh biết bà **S** có nhu cầu bán thửa đất 1217, theo anh biết được đó là thửa đất trống (không công trình, không nhà cửa ...). Sau thời gian khoảng 02 ngày, anh điện thoại cho bà **S** hỏi thông tin đất, thương lượng và chốt giá là 1.800.000.000đồng/công. Đến trưa ngày 14/12/2021, anh cùng anh **Đoàn Ngọc L** đến ký hợp đồng đặt cọc và giao cho bà **S** 1.000.000.000đồng tiền cọc. Các thủ tục pháp lý do anh **L** và bà **S** thực hiện, anh ký vào hợp đồng đặt cọc này với vai trò bên làm chứng, nhưng trong số tiền cọc đã giao cho bà **S**, anh có phần hùn là 500.000.000đồng. Trước khi tiến hành đặt cọc, vợ chồng bà **S** có nói là sẽ cất giữ lại 02 líp đất để cất nhà cho hai người con gái, diện tích 02 líp khoảng hơn 01 công, anh và anh **L** đồng ý vì cả hai cũng không đủ tiền mua hết thửa đất này. Đôi bên thương lượng việc liên hệ cơ quan đo đạc và chi phí đo đạc là bên bà **S** chịu, vì vậy sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà **S** liên hệ nhờ người đo đất vào ngày 16/12/2021. Lúc chứng kiến việc đo đất, anh có hỏi cán bộ đo đạc về tình trạng pháp lý thửa đất 1217, nhưng khi đó người này trả lời để về kiểm tra lại. Khoảng 02 đến 03 ngày sau, anh chủ động liên hệ thì được cán bộ đo đạc thông tin là toàn bộ thửa đất 1217 nằm trong hành lang bảo vệ cầu, đường, công trình cao tốc **Thành phố Hồ Chí Minh - T**. Khi đó, anh báo tin cho anh **L** và nói với anh **L** đến gặp bà **S** để nhận lại tiền cọc, nhưng nhiều lần đến nhà xin lại tiền cọc, bà **S** không đồng ý trả cọc, cứ nói không mua đất nữa thì mất cọc.

Nay anh **T** đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Đoàn Ngọc L**, buộc bà **S** trả lại cho anh **L** 1.000.000.000đồng tiền cọc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đối với phần hùn cọc 500.000.000đồng, anh và anh **L** sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu sau này đôi bên có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn T1** trình bày:

Vào ngày 14/12/2021, anh **L** và anh **T** có đến nhà vợ chồng ông ký hợp đồng đặt cọc với bà **S**, mục đích để cam kết thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 1217, tờ bản đồ số 03. Thửa đất này cấp cho hộ bà **Nguyễn Ngọc S** vào ngày 08/7/2004 theo GCNQSDĐ số 01541QSĐĐ. Lúc ký kết hợp đồng đặt cọc có mặt ông và con gái **Trần Ngọc H**. Ký xong, anh **L** và anh **T** có giao 1.000.000.000 đồng tiền cọc cho bà **S**, ông và con gái có phụ bà **S** đếm tiền. Gia đình đồng ý chỉ để bà **S** ký hợp đồng đặt cọc với anh **L**, do bà **S** là chủ hộ, ông sẵn sàng cùng bà **S** ký các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1217 theo quy định.

Khi thực hiện đo đạc, ông và bà **S** mới biết thửa 1217 không tách thửa được, nên thống nhất chuyển nhượng hết thửa 1217 cho anh **L** và anh **T** và chỉ tính tiền 04 công là: 1.800.000.000đồng/công x 04 công = 7.200.000.000đồng. Theo giấy tờ, diện tích hết thửa khoảng 5,1 công, còn diện tích thực đo khoảng 5,6 công đến 5,7 công. Điều này chứng tỏ gia đình ông thiện chí trong việc chuyển nhượng thửa đất 1217 cho anh **L** và anh **T**.

Nay với yêu cầu khởi kiện của anh **L**, ông không đồng ý. Ông thống nhất với ý kiến của bà **S**; nếu anh **L**, anh **T** vẫn muốn mua đất thì gia đình vẫn thực hiện chuyển nhượng thửa đất 1217 cho hai anh; ngược lại, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 14/12/2021, bên mua không mua nữa thì mất cọc 1.000.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **chị Trần Ngọc H, Trần Thảo NI** trình bày:

Thửa đất 1217, tờ bản đồ số 03 là tài sản của hộ bà **Nguyễn Ngọc S**, nhưng chị **H**, chị **NI** thống nhất giao cho bà **S** toàn quyền quyết định. Các chị sẵn sàng ký các thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bên người mua theo quy định.

Theo yêu cầu của anh **L**, các chị không đồng ý. Các chị thống nhất với ý kiến của bà **S**, nếu anh **T** và anh **L** vẫn muốn mua thửa đất 1217 thì gia đình vẫn đồng ý chuyển nhượng, còn ngược lại thì các chị yêu cầu Tòa án giải quyết theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2021, bên mua không mua nữa thì mất cọc 1.000.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Trần Quốc K** trình bày:

Ngày 26/11/2002, do nhu cầu tìm việc làm ở tỉnh Tiền Giang, nên anh có xin với thím anh là bà **Nguyễn Ngọc S** (vợ ông **Trần Văn T1**) để đăng ký hộ khẩu thường trú ở địa chỉ: ấp **T**, xã **T**, huyện **C**, tỉnh **Tiền Giang**. Mặc dù anh có tên trong hộ khẩu bà **S**, nhưng từ trước đến nay anh không có ở cùng hộ bà **S** tại địa chỉ trên. Nay được biết bà **S** có tranh chấp hợp đồng đặt cọc với anh **Đoàn Ngọc L** và Tòa án triệu tập anh tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh cho rằng anh chỉ xin ở cùng hộ bà **S** để tiện cho việc xin việc làm, anh không có yêu cầu gì trong vụ án này, nên anh đề nghị Tòa án không triệu tập anh tham gia tố tụng với tư cách như trên.

Anh **K** có gửi đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đơn đề ngày 02/8/2023, lý do anh không có liên quan đến tranh chấp.

* Người làm chứng **Nguyễn Bình KI** trình bày:

Bà **Nguyễn Ngọc S** có ký hợp đồng đo đạc ngày 15/12/2021 với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **C**, tỉnh **Tiền Giang**, để đo thửa đất 1217, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp **T**, xã **T**, huyện **C**, tỉnh **Tiền Giang**. Ngày 16/12/2021, anh được phân công xuống thửa đất 1217 để đo đạc, ngày đo đất có mặt bà **S**, người làm giấy tờ đất cho bà **S** là ông **B** (không rõ họ tên), trưởng ấp **T**, còn anh **Nguyễn Minh T** (tên thường gọi là **Đ**) cũng có mặt sau đó để chứng kiến, còn anh **Đoàn Ngọc L** có mặt hay không thì anh không có ấn tượng. Khi tiến hành đo đạc, các chủ đất giáp ranh đều có mặt đầy đủ để xác định ranh cùng với bà **S** và một người nam lớn tuổi hơn bà **S**, bà **S** còn yêu cầu anh đo riêng 02 líp đất của thửa 1217, bà chưa lại không bán, nêu tính theo hướng nhìn ra đường cao tốc **Thành phố Hồ Chí Minh - T** thì 02 líp này nằm bên cạnh trái thửa đất 1217. Lúc đo đất, việc đo được tiến hành suôn sẻ, xác định ranh và đo bằng máy định vị vệ tinh.

Do xong, anh về xử lý kết quả trên hệ thống, lúc đó anh phát hiện toàn bộ diện tích thửa 1217 nằm trong hành lang bảo vệ Cầu K theo Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/02/2010 “quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ”. Anh có thông báo cho ông B là toàn bộ diện tích thửa đất 1217 còn lại sau hai lần bị giải tỏa đều nằm trong hành lang bảo vệ Cầu K, để ông B về báo lại cho bà S. Sau ngày đo đất khoảng 02 - 03 ngày, anh T có điện thoại hỏi anh về tình hình thửa đất 1217, anh báo cho anh T những nội dung như đã báo với ông B. Sau thời gian khá lâu, anh có điện thoại hỏi ông B tình hình thế nào để anh còn xuất và bàn giao kết quả đo đạc cho bà S, thì được biết hai bên xảy ra tranh chấp và chờ ngày ra tòa án giải quyết.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 422/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 126, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 và điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Ngọc L.

Buộc bà Nguyễn Ngọc S phải trả cho anh Đoàn Ngọc L số tiền cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà S chậm thi hành số tiền nói trên cho anh thì bà S còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

H1 lại cho anh Đoàn Ngọc L số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng mà anh đã đóng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003915 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Nguyễn Ngọc S được miễn toàn bộ án phí.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 29/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Ngọc S có đơn kháng cáo yêu cầu: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà trả lại số tiền đặt cọc mua đất 1.000.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Huỳnh N – đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Ngọc S vẫn giữ yêu cầu kháng cáo của bà S; đồng ý trả lại anh L 500.000.000 đồng.

- Anh Đoàn Ngọc L không đồng ý theo yêu cầu của bà S; anh L tự nguyện yêu cầu bà S trả cho anh số tiền 800.000.000 đồng, trả làm 02 lần, lần thứ nhất là 03 tháng đầu kể từ ngày xét xử phúc thẩm trả 500.000.000 đồng, 03 tháng tiếp theo trả 300.000.000 đồng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các bên đương sự, có cơ sở xác định ông Đoàn Ngọc L và bà Nguyễn Ngọc S có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2021, số tiền ông L đặt cọc cho bà S là 1.000.000.000 đồng, nhằm để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng 01 phần diện tích đất thuộc thửa đất 1217, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc S vào ngày 08/7/2004, với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng/công.

Quá trình xét xử, các bên thừa nhận: Bà S và anh L ký hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng 01 phần diện tích đất thuộc thửa 1217 chứ không phải chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa 1217. Do thửa 1217 không thể tách thửa để chuyển nhượng, nên hợp đồng đặt cọc giữa anh L và bà S hướng đến 01 giao dịch dân sự không thể thực hiện được nên vô hiệu ngay từ khi ký kết. Việc thửa đất 1217 không thể tác thửa được anh L và bà S đều không biết nên anh L và bà S đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Tại đơn yêu cầu thẩm định, đo đạc ngày 04/3/2024, bà S trình bày nếu thửa đất 1217 tách thửa được mà anh L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho anh L.

Tại Công văn số 817/CV-CNVPĐK-TTLT ngày 19/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định: Thửa 1217 có 5.867,5m² đất nằm trong hành lang an toàn đối với cầu K; 8,7m² đất nằm ngoài hành lang an toàn. Thửa 1217 không thể tách thửa để chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm xử buộc bà Nguyễn Ngọc S phải trả cho anh Đoàn Ngọc L số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh L tự nguyện yêu cầu bà S trả cho anh số tiền 800.000.000 đồng, trả làm 02 lần, lần thứ nhất là 03 tháng đầu kể từ ngày xét xử phúc thẩm trả 500.000.000 đồng, 03 tháng tiếp theo trả 300.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự không trái quy định của pháp luật, có lợi cho bà S nên được ghi nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S đồng ý trả lại cho anh L 500.000.000 đồng, nhưng anh L không đồng ý.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS xét xử chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của anh L, buộc bà S trả cho anh L số tiền 800.000.000 đồng, trả làm

02 lần, lần thứ nhất là 03 tháng đầu kể từ ngày xét xử phúc thẩm trả 500.000.000 đồng, 03 tháng tiếp theo trả 300.000.000 đồng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trần Văn T1**, **Trần Ngọc H**, **Trần Thảo N1**, **Trần Quốc K**, người làm chứng **Nguyễn Bình K1** vắng mặt; tuy nhiên ông **T1**, chị **N1**, anh **K**, anh **K1**, chị **H** có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà **Nguyễn Ngọc S**; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các đương sự thống nhất xác định: Ngày 14/12/2021 giữa anh **Đoàn Ngọc L** và bà **Nguyễn Ngọc S** có ký kết Hợp đồng đặt cọc, anh **L** đã giao cho bà **S** nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng 01 phần diện tích đất thuộc thửa đất 1217, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01541QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà **Nguyễn Ngọc S** vào ngày 08/7/2004, với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng/công.

Tại Điều 3: Thời hạn đặt cọc – Thanh toán của hợp đồng ghi nhận “Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 14/12/2021 đến ngày 14/3/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc thì sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”.

Anh **L** cho rằng lỗi là do bà **S** đã không thực hiện việc tách thửa 02 líp đất như đã từng trao đổi, anh và anh **T** không có nhu cầu nhận chuyển nhượng hết thửa 1217 ngay cả khi được gia đình bà **S** tặng cho không 02 líp đất.

Bà **S** cho rằng khi nghe tin thửa 1217 không thể tách thửa đất được, bà có liên hệ với nơi ký kết hợp đồng đo đạc thửa đất 1217 để xác minh lại thông tin, bà không có liên hệ với anh **L** để bàn bạc cách thức xử lý vấn đề phát sinh; bà chỉ thương lượng riêng với anh **T** về mức giá chuyển nhượng hết thửa đất 1217.

Xét thấy: Khi tiến tới việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 01 phần diện tích thửa đất 1217, cả hai bên đương sự bà **S**, anh **L** đều hoàn toàn không biết được toàn bộ thửa đất 1217 nằm trong hành lang bảo vệ **đường L, Kênh Q**, ranh giải phóng mặt bằng cao tốc, hành lang bảo vệ cầu bắt qua **Kênh Q**

(Bút lục 132), không thể tách thửa, chỉ được chuyển nhượng toàn bộ thửa. Dẫn đến cả hai bên đã có sự nhầm lẫn về đối tượng mà hai bên hướng tới trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì lẽ đó mà trong thời hạn 90 ngày như thỏa thuận, anh **L** cũng như bà **S** không yêu cầu bên còn lại cùng mình làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất 1217 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc. Việc nhầm lẫn này xuất phát từ lỗi của cả hai, bên mua đã không tìm hiểu kỹ về thông tin thửa đất muốn mua, bên bán mặc dù là chủ sử dụng hợp pháp nhưng lại không biết được tình trạng thửa đất của mình không thể thực hiện được việc tách thửa. Bà **S** cho rằng bà vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, nhưng do anh **L** không đồng ý mua nữa, nên anh **L** phải chịu mất tiền đặt cọc; nhưng bà lại thừa nhận thửa đất 1217 không thể tách thửa “chừa lại” 02 líp đất như thỏa thuận trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc (Bút lục 29 – 31). Do đó, giao dịch đặt cọc xác lập giữa bà **S** với anh **L** ngày 14/12/2021 vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126, Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.2] Ngày 04/3/2024, bà **Nguyễn Ngọc S** có đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và đo đạc phần đất bà chuyển nhượng cho ông **L** có tách thửa được hay không, nếu tách thửa được ông **L** không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi do ông **L**, bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông **L**.

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/5/2024, Mảnh trích đo số 161-2024 ngày 19/6/2024 và Công Văn số 817/CNVPĐKĐĐ ngày 19/7/2024 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C** thể hiện: “Thửa 1217 tờ bản đồ số 3 được đo đạc lại có diện tích là 5.876,2m², trong đó diện tích nằm trong hành lang an toàn đối với **cầu K** thuộc đường cao tốc **TP HCM - T** là 5.867,5m², diện tích ngoài hành lang là 8,7m². Căn cứ theo Điều 5 Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của **Ủy ban nhân dân tỉnh T** về việc quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang, quy định Điều kiện cụ thể về tách thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa “Diện tích tối thiểu sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng ...” và căn cứ khoản 2 Điều 5 Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND thì thửa 1217 tờ bản đồ số 3 không thể tách thửa để thực hiện chuyển nhượng, tặng cho vì diện tích nằm trong hành lang an toàn đối với cầu là 5.867,5m²”. Như vậy, thửa 1217 tờ bản đồ số 3 không thể tách thửa để thực hiện chuyển nhượng theo sự thỏa thuận giữa bà **S** với anh **L** được.

Án sơ thẩm đã xử buộc bà **S** trả cho anh **L** số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/11/2018.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà **S** đồng ý trả lại cho anh **L** số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, nhưng anh **L** không đồng ý. Anh **L** yêu cầu buộc bà **S** trả cho anh **L** số tiền 800.000.000 đồng, trả làm 02 lần: lần thứ nhất là 03 tháng đầu

kể từ ngày xét xử phúc thẩm trả 500.000.000 đồng, 03 tháng tiếp theo trả 300.000.000 đồng. Xét thấy: đây là sự tự nguyện của anh **L**, cần ghi nhận, do đó yêu cầu kháng cáo của bà **S** là có cơ sở 01 phần để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bà **S**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của anh **L** buộc bà **S** trả tiền đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, trả làm 02 lần: lần thứ nhất là 03 tháng đầu kể từ ngày xét xử phúc thẩm trả 500.000.000 đồng, 03 tháng tiếp theo trả 300.000.000 đồng.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà **S** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà **S** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bà **S** có đơn xin miễn án phí (Bút lục 35) với lý do là người cao tuổi. Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi và Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà **S**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà **Nguyễn Ngọc S**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 126, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 và điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh **Đoàn Ngọc L**.

Buộc bà **Nguyễn Ngọc S** phải trả cho anh **Đoàn Ngọc L** số tiền cọc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Trả làm 02 lần:

- Lần thứ nhất: là 03 tháng đầu kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (ngày 13/8/2024) trả 500.000.000 đồng.

- Lần thứ hai: 03 tháng tiếp theo (ngày 14/11/2024) trả 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày anh **L** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà **S** chậm thi hành số tiền nói trên cho anh thì bà **S** còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- **H1** lại cho anh **Đoàn Ngọc L** số tiền tạm ứng án phí **21.000.000** (hai mươi một triệu) đồng mà anh đã đóng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003915 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Nguyễn Ngọc S**.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **S** không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Bà **S** không có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

3. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- 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 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 qui định tại các điều 6, 7, 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.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 35 phút ngày 13/8/2024, có mặt anh **L**; vắng mặt bà **N**, anh **T** và các đương sự xin vắng mặt.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận: **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;

- TAND huyện C;

- CCTHADS huyện C;

- Đăng công thông tin điện tử;

- Các đương sự;

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (DSPT-2024-C).**Huỳnh Việt Trung**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Việt Trung

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT
XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Huỳnh Việt Trung