

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 173/2024/DS-PT

Ngày: 26-9-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thái; ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 201/2023/QĐ – PT ngày 24/11/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 49/2023/QĐPT-DS ngày 29/12/2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 109/2024/TB-TA ngày 28/8/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu phố I, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Kim H – sinh năm: 1998. Địa chỉ: thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Lê Quốc L – sinh năm: 1988. Địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1975 và Ông Phạm Hồng T2, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Ông Lê Quốc L, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: ông Lê Quốc L, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Phạm Hồng T2, bà Nguyễn Thị Kim L1; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 7 năm 2022 đại diện của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đều trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên bà Trần Thị Thanh T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Phạm Hồng T2 thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403261, số vào sổ cấp GCN: H01529-vp, do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 23/11/2006, cập nhật biến động ngày 03/01/2018 và ngày 23/4/2018 và Thửa đất số 841, tờ bản đồ số 01, diện tích 190,0 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403264, số vào sổ cấp GCN: H01531-vp do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/11/2006, cập nhật biến động ngày 03/01/2018 và ngày 23/4/2018 cả 02 thửa đều tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, nên bà T cùng với bà T1, ông T2 ký Hợp đồng đặt cọc công chứng số 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 tại Văn phòng C, nhưng do tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403261, số vào sổ cấp GCN: H01529-vp, do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 23/11/2006, đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP N, nên theo Hợp đồng đặt cọc công chứng số 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 của Văn phòng C các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 841, tờ bản đồ số 01, diện tích 190,0 m², địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403264, số vào sổ cấp GCN: H01531-vp, do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/11/2006, cập nhật biến động ngày 03/01/2018 và ngày 23/04/2018, với giá 7.400.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng bà T đã đặt cọc cho bà T1, ông T2 1.000.000.000 đồng, hai bên cam kết đến ngày 04/6/2022, sẽ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T sẽ thanh toán cho bà T1, ông T2 số tiền còn lại là 6.400.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 11/4/2022, vì lý do có thay đổi về phần diện tích đất đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc công chứng nên bà T đã yêu cầu bà T1, ông T2 ký lại Hợp đồng đặt cọc giấy viết tay để thay thế cho Hợp đồng đặt cọc

công chứng số 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 của Văn phòng C.

Theo Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 các bên thỏa thuận: “Bên B có cắt 01 phần đất chuyển nhượng cho Bên A, ngang 20m², dài tới sông theo quyền sử dụng đất số AG 403261, thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370 m², và Thửa đất số 841, tờ bản đồ số 1, diện tích 190 m², tại thôn X, xã P, thành phố P, với giá tiền là 6.800.000.000 đồng, Bên A đặt cọc cho Bên B là 1.400.000.000 đồng. Còn lại 5.400.000.000 đồng đến ngày 04/7/2022, Bên A phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 5.400.000.000 đồng cho Bên B và Bên B phải có trách nhiệm cắt phần đất nêu trên giao lại cho Bên A”. Đồng thời, hai bên thỏa thuận hủy Hợp đồng đặt cọc, số công chứng 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 của Văn phòng C và lập lại Giấy đặt cọc viết tay ngày 11/4/2022.

Tuy nhiên, từ ngày 22/6/2022 đến nay, bà T đã tìm nhiều cách nhưng không thể nào liên lạc được với bà T1, ông T2 nên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên, nên bà T1, ông T2 đã vi phạm cam kết thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc, số công chứng 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 của Văn phòng C và Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn xác định Hợp đồng đặt cọc công chứng số 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 của Văn phòng C đã được các bên thỏa thuận chấm dứt nên không xem xét, qua đó đề nghị hủy hợp đồng Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 do vô hiệu và yêu cầu bà T1, ông T2 trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng. Đối với việc yêu cầu bà T1, ông T2 trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với số tiền 1.400.000.000 đồng tương ứng với thời gian chậm trả thì bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Phạm Hồng T2 là chủ sử dụng thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403261, số vào sổ cấp GCN: H01529-vp, do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 23/11/2006 và Thửa đất số 841, tờ bản đồ số 01, diện tích 190,0 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403264, số vào sổ cấp GCN: H01531-vp do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/11/2006.

Ngày 08/4/2022 bà T1, ông T2 cùng với bà T ký Hợp đồng đặt cọc, công chứng số 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 tại Văn phòng C, để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 841, tờ bản đồ số 01, diện tích 190,0 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403264, số vào sổ cấp GCN: H01531-vp do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp

ngày 23/11/2006, cập nhật biên động ngày 03/01/2018 và ngày 23/04/2018, với giá chuyển nhượng 7.400.000.000 đồng, nên bà T đã đặt cọc cho bà T1, ông T2 1.000.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đến ngày 04/6/2022, cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà T1, ông T2 số tiền còn lại 6.400.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà T cho rằng thửa đất có hình thể không hợp phong thủy, phần sau hẹp hơn phần trước nên đề nghị bà T1 cắt bán phần đất ngang 20m² dài tới sông, tại thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370m², được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403261, số vào sổ cấp GCN: H01529-vp ngày 23/11/2006 và bà T1, ông Thái t lại cho bà T 600.000.000 đồng, nên ngày 11/4/2022 các bên viết lại giấy đặt cọc. Tại hợp đồng theo Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng tại thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370m² và thửa đất số 841, tờ bản đồ số 01, diện tích 190,0 m² là 6.800.000.000 đồng, nên bà T đặt cọc thêm cho bà T1, ông T2 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.400.000.000 đồng, bà T sẽ giao cho bà T1, ông T2 vào ngày 04/7/2022 và cùng nhau thỏa thuận miệng hủy Hợp đồng đặt cọc, công chứng số 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 của Văn phòng C.

Trong thời gian bà T1, ông T2 chờ đến ngày cùng với bà T ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 thì bà T không muốn mua đất nữa và cố tình kéo dài việc mua bán, nên các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà T1, ông T2 vẫn yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết, qua đó đề nghị bà T ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403261, số vào sổ cấp GCN: H01529-vp, do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 23/11/2006 và Thửa đất số 841, tờ bản đồ số 01, diện tích 190,0 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403264, số vào sổ cấp GCN: H01531-vp do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/11/2006. Nếu bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T phải mất số tiền đã đặt cọc theo quy định pháp luật.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng định giá xác định: Phần đất chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc, số công chứng 0629, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022 của Văn phòng C và Hợp đồng theo Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022, thuộc thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370 m², được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403261, số vào sổ cấp GCN: H01529-vp ngày 23/11/2006, cập nhật biên động ngày 03/01/2018 và ngày 23/4/2018 và Thửa đất số 841, tờ bản đồ số 1, diện tích 190 m², được Ủy ban

nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403264, số vào sổ cấp GCN: H01531-vp ngày 23/11/2006, cập nhật biến động ngày 03/01/2018 và ngày 23/4/2018, do bà Nguyễn Thị Thu T1 chủ sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 328, Điều 385, Điều 401 và Điều 408 của Bộ luật dân sự; Điều 168 của Luật đất đai; Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự; 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận hủy Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 do vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh T về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Phạm Hồng T2 trả lại số tiền cọc 1.400.000.000 đồng.

2. Về án phí: Bà Trần Thị Thanh T phải nộp 54.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 21/7/2022 Trần Thị Thanh T đã nộp 27.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009977 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, nên bà T còn phải nộp 27.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể tuyên bố Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 là vô hiệu. Buộc vợ chồng bà T1, ông T2 trả lại cho bà T 1.400.000.000 đồng.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ của vụ án và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để

xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy quá trình tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm, cũng như các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định: Việc các bên không thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 là do lỗi của bà T. Bà T yêu cầu tuyên bố “Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 vô hiệu nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đại diện nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm;

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Phạm Hồng T2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 843, tờ bản đồ số 1, diện tích 370m² và thửa đất số 841, tờ bản đồ số 01, diện tích 190m²; 02 thửa đất nêu trên liền kề nhau, tọa lạc tại thôn X, xã P, tp P, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 08/4/2022, bà Trần Thị Thanh T cùng với vợ chồng bà T1, ông T2 ký Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C, theo đó, bà T đặt cọc cho vợ chồng bà T1 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 841 với giá 7.400.000.000 đồng. Hai bên cam kết đến ngày 04/6/2022, sẽ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T sẽ thanh toán cho vợ chồng bà T1 số tiền còn lại. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các bên thì thực chất các bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng nêu trên là nhằm mục đích chuyển nhượng cả 02 thửa đất số 841 và 843 với giá 7.400.000.000 đồng.

Theo vợ chồng bà T1 khai: Do hình thể thửa đất số 841 và 843 có tứ cận không được vuông vức và không hợp phong thủy nên bà T đề nghị với vợ chồng bà T1 chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 20m theo mặt

đường bê tông và chiều dài đến sông với giá giảm xuống còn 6.800.000.000 đồng. Chính vì thế mà 02 bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 và viết lại giấy đặt cọc viết tay ngày 11/4/2022 với thỏa thuận như sau: “Bên B cắt 01 phần đất chuyển nhượng cho Bên A, ngang 20m, dài tới sông theo thửa đất số 843, diện tích 370 m², và thửa đất số 841 diện tích 190 m², tại thôn X, xã P, thành phố P, với giá tiền là 6.800.000.000 đồng, Bên A đặt cọc cho Bên B là 1.400.000.000 đồng. Còn lại 5.400.000.000 đồng đến ngày 04/7/2022, Bên A phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho Bên B và Bên B phải có trách nhiệm cắt phần đất nêu trên giao lại cho Bên A”.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 đã được các bên thống nhất hủy nên không có giá trị pháp lý và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc này là đúng.

Xét thấy nội dung Giấy đặt cọc viết tay ngày 11/4/2022 được các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất (thuộc 02 thửa 843 và 841) có chiều ngang theo mặt đường bê tông 20m và chiều dài đến sông với giá chuyển nhượng 6.800.000.000 đồng. Bên A đặt cọc cho Bên B là 1.400.000.000 đồng, còn lại 5.400.000.000 đồng, đến ngày 04/7/2022, bên mua phải có trách nhiệm thanh toán tiền còn lại 5.400.000.000 đồng, bên bán phải có trách nhiệm cắt phần đất nêu trên cho bên A.

Việc ký hợp đồng theo Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 là hoàn toàn tự nguyện, nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, vì vậy Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 có giá trị pháp lý, do đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với nhau kể từ khi các bên ký hợp đồng.

Đơn khởi kiện ngày 15/7/2022 cũng như bản tự khai ngày 28/7/2022 có trong hồ sơ vụ án, bà T và người đại diện đều trình bày: *đến ngày 04/7/2022, bà T phải thanh toán số tiền còn lại 5.400.000.000 đồng cho vợ chồng bà T1 và các bên làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 841 và 843 cho bà T. Đồng thời, phía bà T cho rằng từ ngày 22/6/2022 trở đi, bà T không liên lạc được với vợ chồng bà T1 và vợ chồng bà T1 không không trả nợ ngân hàng để xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận QSDĐ ra nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được.*

Như vậy, lời khai của vợ chồng bà T1 về việc: Do hình thể thửa đất số 841 và 843 có tứ cận không được vuông vức và không hợp phong thủy nên bà T đề nghị với vợ chồng bà T1 chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 20m theo đường bê tông và dài đến sông với giá giảm xuống còn 6.800.000.000 đồng. Sau khi bà T giao đủ số tiền còn lại thì các bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 841 và 843 sang cho bà T mà không phải thực hiện thủ tục đo đạc tách thửa là có căn cứ.

Xét thấy, theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 04/7/2022 bà T phải có nghĩa vụ giao cho vợ chồng T1 số tiền còn lại là 5.400.000.000 đồng nhưng bà T chưa thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận. Đồng thời, tại thời điểm xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, vợ chồng bà T1 vẫn yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà T không đồng ý. Như vậy, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ. Đồng thời, bà T cho rằng, vợ chồng bà T1 vi phạm thỏa thuận cũng không có căn cứ bởi, bà T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bà T1, ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc. Trong khi đó, tài liệu do vợ chồng bà T1 giao nộp là các Bảng giấy ghi lại nội dung đã được ghi âm và Bảng sao kê nội dung các tin nhắn từ mạng Zalo thể hiện: *Do bà T nhận thấy giá chuyển nhượng 02 thửa đất số 841 và 843 quá cao so với thị trường và đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch tái định cư nên bà T không mua, chứ không vì bất kỳ lý do nào khác.*

Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022 vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà T1, ông T2 trả lại số tiền cọc 1.400.000.000 đồng là có căn cứ. Từ đó, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải tự chịu số tiền 5.086.000 đồng, là số tiền chi cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

1/ Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 328, Điều 385, Điều 401 và Điều 408 của Bộ luật dân sự; Điều 168 của Luật đất đai; Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự; 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh T về việc yêu cầu tuyên bố “Giấy đặt cọc ngày 11/4/2022” là vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh T về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Phạm Hồng T2 trả lại số tiền cọc 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

2/ Về án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị Thanh T phải nộp 54.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 21/7/2022 Trần Thị Thanh T đã nộp 27.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009977 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, nên bà T còn phải nộp 27.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Bà Trần Thị Thanh T tự chịu số tiền 5.086.000 đồng, đã chi cho việc phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc.

4/ Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015869 ngày 05/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/9/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP. Phan Thiết;
- VKSND TP. Phan Thiết;
- Chi Cục THADS TP. Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Trần Phước Hiệu