

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 204/2025/DS-PT

Ngày: 25-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
tranh chấp bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng.

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 Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên 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 các ngày 18 và ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 433/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An của bị đơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Chung Thị Ngọc H, sinh năm 1947, địa chỉ: Số A, đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: chị Nguyễn Thị Hoài A, sinh năm 1973, địa chỉ: Số G đường D, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1971, địa chỉ thường trú: Số A, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng.

- Người kháng cáo: Bị đơn chị Nguyễn Thị Hoài A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Chung Thị Ngọc H trình bày:

Thửa đất số 651, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là của cha mẹ bà để lại, sau đó bà cho con là chị Nguyễn Thị Kim L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2016, trên đất có căn nhà bà đang quản lý.

Ngày 10/10/2020, chị L bán thửa đất số 651 cho anh Đinh Tất L1 với giá 5.500.000.000 đồng. Anh L2 đặt cọc cho chị L 500.000.000 đồng, nhưng chị L chưa giao đất cho anh L2 và cũng chưa ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 10/11/2020, tại phòng C1 L2 đề nghị chị L ký chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hoài A. Chị A đã giao cho chị L 5.500.000.000 đồng. Do trước khi bán đất cho anh L2, chị A và gia đình chị L có thỏa thuận, chị A sẽ bán lại cho bà 02 lô đất, trên 02 lô đất này có căn nhà của bà đang sinh sống nên cùng ngày 10/11/2020 chị A và bà có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: bà đặt cọc cho chị A 200.000.000 đồng, để chị A chuyển nhượng cho bà 02 lô đất, ngang 8,6m, dài 31m với giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 35, trên đất có căn nhà bà đang sinh sống. Do giá đất tăng, chị A đã bán đất cho người khác 01 lô nên bà đồng ý mua lô còn lại với giá 850.000.000 đồng.

Ngày 26/4/2021, tại Văn phòng công chứng bà, anh L2, chị A và Đinh Nguyễn Đăng K con chị A, chứng kiến bà có giao cho chị A 650.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, chị A đếm tiền xong thì chị A đổi ý không bán, xé hợp đồng và bỏ về. Năm 2021, chị A đập bỏ căn nhà của bà đồng thời bán đất cho người khác, không trả 200.000.000 đồng tiền cọc cho bà.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu chị A trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc; phạt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá là 138.885.000 đồng; không yêu cầu chồng chị A cùng liên đới trả tiền cọc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Nguồn gốc thửa số 651, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.712m², tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông bà nội để lại cho ba mẹ chị. Sau đó, bà H cho chị thửa đất trên. Ngày 22/7/2016, chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 851155. Trên đất có xây dựng căn nhà cấp bốn, kết cấu tường gạch, mái lợp tole, nền gạch tàu, diện tích khoảng 56m², căn nhà có từ khi cụ Lê Thị Thế L3 bà nội chị còn sống và sinh sống trên căn nhà này. Khi bà nội chị L mất, gia đình nhà chị vẫn tiếp tục sinh sống trong căn nhà này. Sau đó, ba mẹ chị đứng tên toàn bộ mảnh đất 1.712m².

Ngày 10/10/2020, chị bán thửa đất số 651 cho anh Đinh Tất L1 với giá 5.500.000.000 đồng. Anh Linh đặt cọc cho chị 500.000.000 đồng, nhưng chị chưa giao đất cho anh L1 và cũng chưa ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 10/11/2020, tại phòng công chứng anh L1 đề nghị chị ký chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hoài A.

Trước thời điểm diễn ra giao dịch, chị có thỏa thuận với anh L1 và chị A là chỉ đồng ý bán khi người mua đất phân lô tách nền và bán lại cho mẹ chị là bà H 02 nền, mỗi nền ngang 4,3m dài 31m vì trên đất có căn nhà của gia đình chị đang sinh sống trên 02 nền đó. Hai bên thỏa thuận thống nhất việc mua bán trên, chị A giao đủ số tiền 5.500.000.000 đồng. Cùng ngày 10/11/2020, chị A và bà H ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 lô đất và trên đó có tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà của bà H. Chị A nhận cọc 200.000.000 đồng để chị A chuyển nhượng cho bà H 02 nền 4,3m x 31m = 8,6m x 31m, phần đất gắn liền với nhà xây dựng trên thửa 651, tờ bản đồ số 35, giá trị chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng.

Tuy nhiên, chị A không thực hiện hợp đồng đặt cọc, đập bỏ căn nhà của bà H đồng thời bán nền đất cho người khác. Chị đề nghị buộc chị A trả lại cho bà H số 200.000.000 đồng tiền đặt cọc; phạt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng giá trị căn nhà và các vật dụng trong nhà.

Tại Công văn số 1973/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 10/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ có nội dung như sau: Thửa đất số 651, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Bùi Văn C, sinh năm 1984 và vợ là bà Phan Thị Thu H1, sinh năm 1991, địa chỉ thường trú: T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đứng tên chủ sử dụng đất số DC 499117, số vào sổ cấp GCN: CS 05546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/6/2021.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Hoài A vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 433/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chung Thị Ngọc H đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Hoài A về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại”.

Buộc chị Nguyễn Thị Hoài A trả cho bà Chung Thị Ngọc H 200.000.000 đồng tiền đặt cọc; 200.000.000 đồng tiền phạt cọc và bồi thường giá trị căn nhà là 138.885.000 đồng, tổng cộng là 538.885.000 đồng (năm trăm ba mươi tám triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: buộc chị A nộp 8.256.000 đồng chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí thu thập chứng cứ là 8.256.000 đồng, để hoàn trả cho bà H.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Buộc chị A nộp 25.555.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, sung ngân sách nhà nước.

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

Ngày 06/11/2024, bị đơn chị Nguyễn Thị Hoài A kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Chung Thị Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn chị Nguyễn Thị Hoài A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Bị đơn chị Nguyễn Thị Hoài A trình bày: chị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do, Tòa án cấp phúc thẩm không tổng đạt các văn bản tố tụng cho chị như: Thông báo thụ lý vụ án, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, Quyết định định giá tài sản, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và không gửi kết quả thẩm định giá cho chị. Về nội dung vụ án, đúng là ngày 10/11/2020, chị có thỏa thuận chuyển nhượng bà Chung Thị Ngọc H hai lô đất, mỗi lô kích thước 4m3 x 31m với giá là 850.000.000 đồng/lô, hai lô giá là 1.700.000.000 đồng, đất thuộc một phần thửa 651, tờ bản đồ số 35, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, phần đất có căn nhà của bà H đang ở. Bà H đã đặt cọc cho chị số tiền 200.000.000 đồng, hẹn khi nào tách thành hai cuốn sổ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và bà H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Thực hiện thỏa thuận, chị tiến hành tách thửa đất số 651 thành hai thửa đất số 818, diện tích 143m² và thửa 819, diện tích 138m² đồng thời nhờ con ruột là cháu Đinh Nguyễn V Đinh Nguyễn Đăng K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 12/4/2021. Ngày 26/4/2021, tại Văn phòng công chứng do bà H thay đổi ý kiến chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng một lô đất và thanh toán số tiền 650.000.000 đồng, do bà H không thực hiện đúng thỏa thuận ban đầu nên là người có lỗi, phải chịu mất cọc theo quy định.

Nguyên đơn bà Chung Thị Ngọc H trình bày: Ngày 10/11/2020, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị Hoài A hai lô đất, mỗi lô kích thước 4m3 x 31m với giá là 850.000.000 đồng, hai lô giá là 1.700.000.000 đồng, đất thuộc một phần thửa 651, tờ bản đồ số 35, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, phần đất có căn nhà của bà đang ở. Bà đã đặt cọc cho chị A số tiền 200.000.000 đồng, hẹn khi nào tách thành hai cuốn sổ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, do giá đất tăng nên chị A đã chuyển nhượng cho người khác 01 lô, còn 01 lô bà cũng thỏa thuận thống nhất mua. Ngày 26/4/2021, tại Văn phòng công chứng bà giao tiếp chị A số tiền còn lại của hợp đồng thì chị A không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Do chị A không đồng ý bán nên phải trả lại tiền cọc và phạt cọc theo quy định. Mặt khác, do trên đất có căn nhà của bà nhưng đã bị chị A đập phá nên bà yêu cầu chị A bồi thường giá trị căn nhà theo quy định.

- 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 A 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:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2020 với nội dung: bà H đặt cọc cho chị A 200.000.000 đồng, để chị A chuyển nhượng cho bà H 02 lô đất, ngang 8,6m, dài 31m với giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng đặt cọc hướng đến ở đây là bất động sản. Căn cứ Điểm c Khoản 1 Điều 39 BLTTDS, đối tượng tranh chấp là bất động sản thì Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có thẩm quyền giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa bà Chung Thị Ngọc H và chị Nguyễn Thị Hoài A là phù hợp.

Về việc giao nhận tổng đạt: Tòa án nhân dân Đức Hòa sử dụng phương thức tổng đạt là thông qua dịch vụ bưu chính. Theo văn bản gửi của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa:

Ngày 20/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã gửi Thông báo thụ lý số 691/2023/TB-TLVA, Quyết định xem xét thẩm định, Giấy triệu tập thông qua bưu điện cho chị Nguyễn Thị Hoài A.

Ngày 24/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã gửi Biên bản về việc tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS thông qua bưu điện cho chị Nguyễn Thị Hoài A.

Tuy nhiên chị Nguyễn Thị Hoài A thừa nhận đến ngày 17/9/2024 chị A mới nhận được Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tỉnh Long An.

Khoản 2 Điều 175 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng qua dịch vụ bưu chính phải bằng thư bảo đảm và có xác nhận của người nhận văn bản tố tụng.*”

Văn bản có xác nhận phải được chuyển lại cho Tòa án.

Thời điểm để tính thời hạn tố tụng là ngày họ xác nhận đã nhận được văn bản tố tụng do tổ chức dịch vụ bưu chính chuyển đến.”

Khoản 1 Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự, quy định: “*Văn bản tố tụng được cấp, tổng đạt, thông báo đến địa chỉ mà các đương sự đã gửi cho Tòa án theo phương thức đương sự yêu cầu hoặc tới địa chỉ mà các đương sự đã thỏa thuận và đề nghị Tòa án liên hệ theo địa chỉ đó*”

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thực hiện tổng đạt cho chị Nguyễn Thị Hoài A thông qua dịch vụ bưu chính. Tuy nhiên, việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho chị A qua dịch vụ bưu chính không có xác nhận của người nhận là chị A.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 244/2024/QĐST-DS ngày 06/8/2024 (phiên tòa được mở lại ngày 29/8/2024) cho chị A. Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập chị A tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 207, Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thông báo về việc thẩm định giá tài sản chị A.

Về yêu cầu chị A trả cọc và bồi thường phá dỡ căn nhà. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của bà H và chị L là thực tế chị A đã chuyển nhượng đất cho người khác mà xác định lỗi hoàn toàn thuộc về chị A là chưa đủ cơ sở vững chắc. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của bà H, chị L là chị An phá nhà của bà H và buộc chị A bồi thường trong khi bà Trương Thị R là người hàng xóm xác định có người phá nhà nhưng không biết là ai.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa chưa tổng đạt hợp lệ cho chị Nguyễn Thị Hoài A, có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng của Tòa án. Kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hoài A có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hoài A. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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 Nguyễn Thị Hoài A:

[2.1] Xét thấy, nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu chị A phải trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng, chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng và đồng thời yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà do chị A vi phạm thỏa thuận đặt cọc được ký giữa hai bên ngày 10/11/2020 đối với 02 lô đất, mỗi lô kích thước 4m3 x 31m, với giá mỗi lô là 850.000.000 đồng, thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Do các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc có liên quan đến bất động sản nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, thụ lý giải quyết là có căn cứ theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Xét thấy, mặt dù quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án số 691/2023/TB-TLVA ngày 20/10/2023, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 26/2024/QĐ-XXTĐTC ngày 06/3/2024 thông qua dịch vụ bưu chính cho chị A ngày 20/3/2024; tổng đạt Biên bản về việc tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/7/2024, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 284/2024/QĐXXST-DS ngày 09/7/2024 thông qua dịch vụ bưu chính cho chị A ngày 24/7/2024 và có tổng đạt Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS thông qua dịch vụ bưu chính cho chị A nhưng việc tổng đạt trên không được sự xác nhận của chị A và chị A xác định chỉ nhận được Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS ngày 29/8/2024. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tổng đạt Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định hoãn phiên tòa số 244/2024/QĐST-DS ngày 06/8/2024, Quyết định tạm đình chỉ số 66/2024/QĐST-DS ngày 19/4/2024, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 23/2024/QĐST-DS ngày 07/8/2024 cho chị A là vi phạm quy định tại các Điều 175, 207, 208, 214 và Điều 216 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, việc định giá tài sản không thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của chị A.

[2.2] Xét thấy, ngày 10/11/2020, chị Nguyễn Thị Hoài A thỏa thuận chuyển nhượng bà Chung Thị Ngọc H hai nền đất, mỗi nền kích thước 4m3 x 31m, thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.712m², đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá thỏa thuận mỗi nền đất là 850.000.000 đồng. Bà H ký hợp đồng đặc cọc đề ngày 10/11/2020, đặc cọc cho chị A số tiền 200.000.000 đồng và hẹn khi nào chị A tách xong hai sổ (hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và bà H sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại theo thỏa thuận.

Thấy rằng, ngày 01/12/2020, chị Nguyễn Thị Hoài A được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 651, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.712m², đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Kim L, con ruột của bà Chung Thị Ngọc H.

Ngày 04/02/2021, chị A tách phần đất diện tích 256m² thuộc một phần thửa 651 (thửa mới 810), tờ bản đồ số 35 để chuyển nhượng cho anh Đinh Tất L1; tách phần đất diện tích 266m² thuộc một phần thửa 651 (thửa mới 809), tờ bản đồ số 35 để chuyển nhượng cho anh Đinh Tất T; tách phần đất diện tích 254m² thuộc một phần thửa 651 (thửa mới 811), tờ bản đồ số 35 để chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn H2; tách phần đất diện tích 290m² thuộc một phần thửa 651 (thửa mới 812), tờ bản đồ số 35 để chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trọng N và tách phần đất diện tích 379m² thuộc một phần thửa 651 (thửa mới 813), tờ bản đồ số 35 để chuyển nhượng cho anh Đặng Việt A1.

Đến ngày 30/3/2021, chị A tách phần đất diện tích 143m² thuộc một phần thửa 651 (thửa mới 818), tờ bản đồ số 35 để tặng cho con ruột là anh Đinh Nguyễn Đăng K và tách phần đất diện tích 138m² thuộc một phần thửa 651 (thửa mới 819), tờ bản đồ số 35 để tặng cho con là anh Đinh Nguyễn . Đến ngày 17/5/2021, chị A

mới chuyển nhượng phần còn lại của thửa đất số 651, diện tích 133m² cho bà Vũ Thị T1. Như vậy, tại thời điểm ngày 30/3/2021, chị A chỉ còn đứng tên phần còn lại của thửa đất số 651, diện tích 133m²; riêng thửa đất số 188 (tách từ thửa 651), diện tích 143m² do Đinh Nguyễn Đăng K (con chị A) đứng tên và thửa 819 (tách từ thửa 651) diện tích 138m² do Đinh N1 (con chị A) đứng tên.

Bà H trình bày cho rằng do đất lên giá nên chị A đã chuyển nhượng cho người khác một lô nền trong số hai lô nền đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà và bà cũng thống nhất đồng ý mua lô nền còn lại với giá 850.000.000 đồng. Ngày 26/4/2021, tại phòng công chứng bà giao tiếp chị A số tiền 650.000.000 đồng nhưng chị A không đồng ý ký hợp đồng nên là người có lỗi, phải chịu phạt cọc theo quy định. Tuy nhiên, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc thay đổi thỏa thuận từ chuyển nhượng hai lô nền thành chuyển nhượng 01 lô nền và Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy lời khai các đương sự, thu thập chứng cứ làm rõ có sự thay đổi trên hay không để làm căn cứ giải quyết vụ kiện.

Ngược lại, chị A cho rằng theo thỏa thuận bà H nhận chuyển nhượng hai lô nền nhưng ngày 26/4/2021, tại Văn phòng công chứng do bà H thay đổi ý kiến chỉ mua một lô nền và giao số tiền 650.000.000 đồng nên là người có lỗi, làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết. Mặt khác, chị trình bày đã tiến hành tách hai cuốn sổ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thể hiện ở việc tách thửa đất số 651 thành hai thửa đất số 818 diện tích 143m², thửa 819 diện tích 138m² và nhờ hai con là anh Đinh N1, Đinh Nguyễn Đăng K đứng tên giùm ngày 12/4/2021 để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ để xác định thửa đất số 818, 819 thuộc quyền sử dụng của anh Đinh N1, Đinh Nguyễn Đăng K hay chỉ đứng tên nhờ cho chị A để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H, để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khác phục được nên cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo vụ án được giải quyết đúng quy định của pháp luật. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên nên được chấp nhận.

[4] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên chị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 433/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả chị Nguyễn Thị Hoài A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006491 ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

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

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

Trần Trọng Nhân