

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 434/2023/DS-PT

Ngày: 16-8-2023

V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán:

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - 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 Q1 - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 204/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 658/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1969;

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Vũ L1, sinh năm 1995 (theo Giấy ủy quyền ngày 02 tháng 4 năm 2021) (có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Trần Ngọc Q, Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Ngọc Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Địa chỉ: đường T, khu phố H, phường N, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2023) (có mặt);

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn V, huyện G1, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1940 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Phan Minh H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Phan Thị Kim T, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện G1, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Phan Thị Kim D, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T1, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5. Bà Phan Thị Kim P2, sinh năm 1976 (vắng mặt);

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

6. Anh Phan Ngọc V, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

7. Anh Phan Minh Q1, sinh năm 1988 (xin vắng mặt);

8. Anh Phan Minh P3, sinh năm 1993 (xin vắng mặt);

9. Chị Phan Thị Kim T1, sinh năm 1994 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn Huỳnh Thị L, có người đại diện theo ủy quyền là Trần Vũ L1 trình bày:*

Vào năm 2014, bà Huỳnh Thị L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị Ngọc M với diện tích là 05 công đất nhỏ (01 công đất nhỏ là 625m²) tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng/01 công đất nhỏ. Bà L đưa tiền cọc cho bà M số tiền 30.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập giấy thỏa thuận vào ngày 12/7/2014, bà L, bà M ký tên vào giấy thỏa thuận; khi lập giấy có anh Trương Công M1 chứng kiến và người viết giấy thỏa thuận là chị Phan Thị Kim T1 là con của bà M.

Đến ngày 01/7/2015, bà M tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L 02 công đất nhỏ, cũng tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, cũng với giá thỏa thuận là 15.000.000 đồng/01 công đất nhỏ. Bà L đưa tiền cọc cho bà M là 20.000.000 đồng. Hai bên lập giấy thỏa thuận mua bán đất vào ngày 01/7/2015, giấy do anh Trần Minh N viết, bà L, bà M ký tên vào, ngoài ra còn có con bà M là anh Phan Ngọc V ký tên.

Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng, bà L biết phần đất bà M đang thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho khoản tiền vay của bà M. Do là chỗ bà con nên khi bà M kêu chuyển nhượng đất thì bà L và bà M chỉ làm giấy tay, ngoài ra bà L không biết được thông tin thửa đất của bà M như thế nào và cũng không biết thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, khi lập Giấy thỏa thuận vào ngày 12/7/2014, bà M có hứa khoảng 06 tháng sau lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà L. Bà M giao 05 công đất nhỏ cho bà L trực tiếp quản lý sử dụng từ khi lập giấy cho đến nay. Đến ngày 01/7/2015, khi thỏa thuận chuyển nhượng thêm, bà M tiếp tục giao 02 công đất nhỏ cho bà L quản lý, sử dụng. Mặt khác, trong quá trình chờ làm thủ tục bà M còn nhận thêm của bà L số tiền là 20.000.000 đồng trong 03 lần.

Tuy nhiên, từ khi giao tiền và nhận đất cho đến nay, bà L nhiều lần yêu cầu bà M làm thủ tục sang tên nhưng bà M không chịu thực hiện. Do đó, nay bà L khởi kiện yêu cầu bà M phải tiếp tục chuyển nhượng cho bà L 07 công đất nhỏ, tương đương với diện tích đất thực tế là 4.375m², đất lúa, thuộc các thửa đất 852, 855, 859 và 860, cùng tờ bản đồ PDC4, đất tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Bà L sẽ đưa tiếp cho bà M số tiền còn lại là 35.000.000 đồng.

** Bị đơn Trần Thị Ngọc M trình bày:*

Bà M không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Bởi vì, bà M không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L mà chỉ thỏa thuận đặt cọc. Bà M thừa nhận có nhận của bà L tổng cộng số tiền 70.000.000 đồng. Trong đó, bao gồm 50.000.000 đồng trong 02 lần đặt cọc và 20.000.000 đồng là khoản tiền bà M vay của bà L, không liên quan đến số tiền đặt cọc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, bà M chỉ đồng ý trả lại cho bà L số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng. Riêng đối với số tiền vay 20.000.000 đồng, bà M đồng ý trả lại cho bà L và kèm lãi suất theo quy định tính từ ngày nhận tiền.

Mặt khác, các thửa đất bà L yêu cầu bà M chuyển nhượng có nguồn gốc của ông Phan Văn X đứng tên trên Sổ mục kê ruộng đất, hiện tại vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng ông X đã chết. Ông X có vợ trước là bà Nguyễn Thị P1, vợ sau là bà M, ông X có tất cả 08 người con gồm ông Phan Minh H, bà Phan Thị Kim T, bà Phan Thị Kim D, bà Phan Thị Kim P2, anh Phan Ngọc V, anh Phan Minh Q1, anh Phan Minh P3 và chị Phan Thị Kim T1. Các thửa đất bà L tranh chấp hiện tại do bà M và các con bà M đang quản lý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị P1, Phan Minh H, Phan Thị Kim T, Phan Thị Kim D và Phan Thị Kim P2 thống nhất trình bày:*

Bà P1 là vợ của ông Phan Văn X. Bà P1 và ông X có 04 người con chung gồm ông Phan Minh H, bà Phan Thị Kim T, bà Phan Thị Kim D, bà Phan Thị Kim P2. Ngoài ra, ông X có 04 người con riêng với bà M gồm anh Phan Ngọc V, anh Phan Minh Q1, anh Phan Minh P3 và chị Phan Thị Kim T1. Ông X không có người con nuôi nào khác. Ông X chết năm 1997.

Các thửa đất bà L tranh chấp yêu cầu bà M chuyển nhượng tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, hiện tại vẫn do ông X đứng tên trên Sổ mục kê, chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Việc bà M thoả thuận chuyển nhượng cho bà L, các ông bà không được biết vì gia đình chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế của ông X. Do đó, các ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Ngoài ra, các ông bà đều không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án. Trường hợp có tranh chấp liên quan đến việc thừa kế quyền sử dụng đất của ông X, các ông bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Ngọc V, Phan Minh Q1, Phan Minh P3 và Phan Thị Kim T1 thống nhất trình bày:*

Anh chị là con ruột của ông X và bà M. Ông X chết không để lại di chúc và có phần quyền sử dụng đất là các thửa đất 852, 855, 859 và 860, cùng tờ bản đồ PDC4, đất lúa, tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Ông X chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ đứng tên trên Sổ mục kê. Hiện tại phần đất này do anh chị và bà M đang quản lý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, anh chị đều không đồng ý, bởi vì các thửa đất này do ông X để thừa kế, ông X chết năm 1997 nên bà M không được quyền định đoạt để nhận đặt cọc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, các anh chị đều không tranh chấp gì trong vụ án. Riêng chị Phan Thị Kim T1 xác định “Giấy thoả thuận ngày 12/7/2014” là thoả thuận giữa bà L với bà M về đặt cọc chuyển nhượng đất, chị T1 là người viết và chứng kiến, bà L yêu cầu chị T1 ghi dòng chữ “Nếu ai vi phạm sẽ bồi thường gấp đôi” vào trong giấy thoả thuận này.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà L đã giao nộp cho Tòa án tài liệu là bản chính 01 Giấy thoả thuận ngày 12/7/2014 và bản chính 01 Giấy thoả thuận mua bán đất ngày 01/7/2015, bà L cho rằng bà M đã ký tên trên 02 tài liệu này. Bà M chỉ thừa nhận chữ ký trên Giấy thoả thuận ngày 12/7/2014 nhưng không thừa nhận chữ ký trên Giấy thoả thuận mua bán đất ngày 01/7/2015. Do đó, bà L có đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định để giám định chữ ký của bà M trong Giấy thoả thuận mua bán đất ngày 01/7/2015. Toà án đã tiến hành thu thập mẫu chữ ký của bà M và ra quyết định trưng cầu giám định. Theo Kết luận giám định số 541/GĐ-KTHS (Đ2) ngày 10/6/2021 của Phòng Kỹ thuật Hình sự - Công an tỉnh Tiền Giang đã xác định “Chữ ký dạng chữ viết tên “mai”, dưới mục “Bên bán đất”, trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết tên “mai”, mang tên “Trần Thị Ngọc M” trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M9 do cùng một người ký ra”.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Bị đơn bà M xác định thay đổi tư cách tham gia tố tụng của chị Trần Thị Kim P từ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M thành người đại diện theo ủy quyền của bà M thông qua Hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2023.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, do Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vô hiệu nên bà L yêu cầu giải quyết

hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà M phải trả cho bà L chênh lệch giá đất theo giá hiện tại với số tiền 1.500.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc M và bà Huỳnh Thị L liên quan đến phần đất thuộc các thửa đất 852, 855, 859 và 860, cùng tờ bản đồ PDC4, đất lúa, tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà M trả cho bà L giá đất ở hiện tại là 1.500.000.000 đồng.

2. Ghi nhận bà Trần Thị Ngọc M tự nguyện trả cho bà Huỳnh Thị L số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 30/5/2023, nguyên đơn Huỳnh Thị L có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc bà Trần Thị Ngọc M phải bồi thường thiệt hại cho bà L với giá đất thực tế tại địa phương, nếu bà M không tiến hành thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà L tuy làm giấy tay không tuân thủ về hình thức nhưng nội dung chứa đựng việc mua bán đất (chuyển nhượng) chứ không phải là Hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L trình bày yêu cầu kháng cáo của bà L gồm: Xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc bà M bồi thường cho bà L theo giá trị đất thực tế vì không tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử

chấp nhận yêu cầu kháng cáo nêu trên với lập luận: Xác định hai bên có thực hiện việc chuyển nhượng đất với nhau bằng hai giấy thỏa thuận với giá 15.000.000 đồng/công đất nhỏ, qua hai lần giao dịch bà L giao 50.000.000 đồng trên 105.000.000 đồng tổng giá trị tài sản chuyển nhượng. Sau đó, bà L khởi kiện do bà M không làm thủ tục chuyển nhượng đất được, vì đất chuyển nhượng chưa được công nhận quyền sử dụng mà bà M thỏa thuận bán đất là trái quy định pháp luật. Tóm lại, Hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ nội dung và hình thức là lỗi hoàn toàn của bà M, bà M gây thiệt hại cho bà L nên bà M phải bồi thường theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, tức phải bồi thường theo giá đất thực tế thì mới phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nêu: Xét về nội dung hai giấy thỏa thuận không ghi diện tích, số thửa, địa chỉ thửa đất cụ thể của phần đất chuyển nhượng, cả hai lần viết giấy thỏa thuận đều nêu số tiền đặt cọc nhằm để chuyển nhượng đất sau này nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc là đúng quy định pháp luật. Xét thấy bà M không có quyền định đoạt quyền sử dụng đất theo giao kết nên bà M hoàn lại số tiền đặt cọc và phạt cọc là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị L nộp trong thời hạn, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về sự tham gia tố tụng của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Ngọc V, Phan Minh Q1, Phan Minh P3, Phan Thị Kim T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Nguyễn Thị P1, Phan Thị Kim T, Phan Thị Kim D, Phan Thị Kim P2 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Thị L.

[2.1]. Về quan hệ tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là “Giấy thỏa thuận” ngày 12/7/2014 và “Giấy thỏa thuận mua bán đất” ngày 01/7/2015. Xét nội dung hai giấy thỏa thuận trên thể hiện số tiền giao dịch

50.000.000 đồng là tiền đặt cọc, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xác định quan hệ tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không phù hợp với chứng cứ do nguyên đơn làm căn cứ để khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” là phù hợp.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, các bên cùng thống nhất: Ngày 12/7/2014, bà M và bà L ký văn bản thỏa thuận bán 05 công đất nhỏ với giá 15.000.000 đồng/công đất nhỏ, đặt cọc trước 30.000.000 đồng; ngày 01/7/2015, bà M và bà L ký văn bản thỏa thuận bán 07 công đất nhỏ với giá 15.000.000 đồng/công đất nhỏ, đặt cọc trước 20.000.000 đồng; nếu bên nào vi phạm sẽ phải bồi thường gấp đôi. Quá trình thực hiện, bà L đã giao cho bà M tổng số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Tuy vậy, hai bên không thống nhất ở nội dung sau: Bà L cho rằng, bà M đã giao đất cho bà sử dụng và đã nhận thêm tiền chuyển nhượng đất là 20.000.000 đồng nhưng bà M không thừa nhận. Bà M cho rằng, bà chưa giao đất cho bà L, bà và các con đang trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp, số tiền 20.000.000 đồng là khoản tiền bà vay của bà L. Xét lời trình bày của bà L là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nội dung biên nhận ngày 19/02/2014 (bút lục 38) thể hiện bà M có nhận tiền vay của bà L tổng cộng 20.000.000 đồng nên bà L xác định khoản tiền này là tiền chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2023 (bút lục 117, 118), việc đo đạc phần đất tranh chấp không thực hiện được do bà M đang quản lý đất nhưng có tranh chấp với các con riêng của ông X (người đứng tên kê khai phần đất tranh chấp). Tại văn bản số 310/UBND ngày 09/11/2021 của Ủy ban nhân dân xã P (bút lục 126) xác định bà M là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp. Do đó, bà L cho rằng bà M đã giao các thửa đất chuyển nhượng cho bà là không có cơ sở.

Xét thấy, việc thỏa thuận đặt cọc ngày 12/7/2014 và 01/7/2015 nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các bên không tiến hành giao kết và thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả hai bên. Bà L biết quyền sử dụng các phần đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng, bà M chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng cả hai vẫn thỏa thuận đặt cọc. Mặc dù cả hai cùng có lỗi nhưng bà M tự nguyện bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận là có lợi cho bà L và phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

Bà L kháng cáo yêu cầu bà M phải bồi thường thiệt hại cho bà với giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương nếu bà M không tiến hành thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, tiêu đề của hai tài liệu do bà L cung cấp có ghi “Giấy thỏa thuận mua bán đất” và “Giấy thỏa thuận” nhưng nội dung thể hiện là giao dịch đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, nội dung các văn bản trên không thể hiện địa chỉ cũng như số thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Quá trình thực hiện, các bên cũng chỉ mới thực hiện

việc giao nhận tiền cọc; tại phiên tòa phúc thẩm, anh L1 cung cấp đoạn ghi âm lời nói trao đổi giữa anh L1 và bà M, tuy nhiên nội dung trao đổi của hai bên không làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với khoản tiền vay theo biên nhận ngày 19/02/2014, ngày 25/12/2014 và ngày 12/7/2015, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4]. Về ý kiến và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L là không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Thị L.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc M và bà Huỳnh Thị L liên quan đến phần đất thuộc các thửa đất 852, 855, 859 và 860, cùng tờ bản đồ PDC4, đất lúa, tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà M trả cho bà L giá đất ở hiện tại là 1.500.000.000 đồng.

2. Ghi nhận việc bà Trần Thị Ngọc M tự nguyện trả cho bà Huỳnh Thị L số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*), thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 49670 ngày 05/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nên bà L đã nộp đủ án phí.

Bà Trần Thị Ngọc M phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008580 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nên bà L đã nộp đủ án phí.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt