

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU      CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 140/2021/DS-PT  
Ngày: 15 – 7 – 2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Phương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hiền  
Ông Đỗ Cao Khánh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hạnh Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/5/2021 và ngày 15/7/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 210/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thùy T, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Số 88 Lương Thế V, khóm S, phường M, Tp. C, tỉnh Cà Mau (*có mặt*).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1953; Địa chỉ cư trú: Số 88 Lương Thế V, khóm S, phường M, Tp. C, tỉnh Cà Mau (*văn bản ủy quyền ngày 30/7/2018 – có mặt*).

- *Bị đơn:* Bà Tiết Bích C, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Số 12 Bạch Đ, khóm B, phường H, Tp. C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Tiết Bích C:* Ông Ngô Đình C, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Số 142 đường Phạm Hồng T, khóm H, phường T, Tp. C, tỉnh Cà Mau (*văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020 – có mặt*).

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

1. Bà Tiết Bích L, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Số 12 đường Bạch Đ, khóm B, phường H, Tp. C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp theo ủy quyền của bà Tiết Bích L:* Ông Ngô Đình C, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Số 142 Phạm Hồng T, khóm H, phường T, Tp. C, tỉnh Cà Mau (*theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020 – có mặt*).

2. Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1953 (*có mặt*).

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956 (*có mặt*).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 88 Lương Thế V, khóm S, phường M, Tp. C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Tiết Bích C (Bị đơn).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:*

Ngày 16/7/2008 (al) bà Nguyễn Thùy T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Văn H, bà Võ Thị T phần đất có diện tích 684m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại đường Ngô Q, phường M, thành phố C, các bên chỉ làm giấy mua bán viết tay. Do phần đất chuyển nhượng có một phần diện tích nằm trong quy hoạch mở rộng tuyến lộ Ngô Q nhưng chưa biết cụ thể diện tích là bao nhiêu. Từ đó, bà Nguyễn Thùy T và vợ chồng ông Trương Văn H xác lập Giấy thỏa thuận vào ngày 28/10/2008 để xác định cho bà Nguyễn Thùy T được nhận tiền bồi thường khi nhà nước chi trả đối với diện tích đất bị thu hồi mở rộng lộ. Ngày 01/12/2008, bà Nguyễn Thùy T mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Văn H và bà Võ Thị T, diện tích đất còn lại của ông Trương Văn H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thùy T là 482,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 143 (thửa số 02 cũ). Ngày 31/12/2008, bà Nguyễn Thùy T được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, diện tích phần đất được cấp là 482,28m<sup>2</sup>, tại thửa 143, tờ bản đồ 05, loại đất trồng lúa.

Trong khoảng thời gian chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất với ông Trương Văn H thì ngày 06/10/2008 giữa bà Nguyễn Thùy T thống nhất chuyển nhượng phần đất trên cho bà Tiết Bích C với giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng và bà Tiết Bích C giao trước số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thùy T. Số tiền đặt cọc này do vợ chồng ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N nhận và làm biên nhận thay cho bà Nguyễn Thùy T. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 649m<sup>2</sup> thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 5, theo bản đồ tọa độ đo vẽ năm 2006 (nay là thửa số 6, tờ bản đồ số 12, bản đồ chỉnh lý năm 2009) tọa lạc tại đường Ngô Q, khóm S, phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ngày 28/10/2008, giữa bà Nguyễn Thùy T, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N và bà Tiết Bích C lập hợp đồng đặt cọc được công chứng ngày 29/10/2008 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 thể hiện số tiền đặt cọc lần 01 vào ngày 06/10/2008 là 50.000.000 đồng và số tiền đặt cọc thêm lần 02 là 425.000.000 đồng, tổng giá trị phần đất chuyển nhượng là 850.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời gian 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bà Nguyễn Thùy T hoàn thành thủ tục chuyển nhượng chính thức cho bà Tiết Bích C và bà Tiết Bích C sẽ trả số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà Nguyễn Thùy T khi hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường chứng thực. Trong hợp đồng còn thể hiện ý chí của bà Nguyễn Thùy T, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N là “*phần đất chuyển nhượng cho bà Tiết Bích C được giới hạn chiều ngang (song song với lộ Ngô Q) là 34m, dư hoặc thiếu thương lượng sau*”. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thùy T thông báo cho bà Tiết Bích C đến Ủy ban nhân

dân Phường M, thành phố C để cùng xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng do các bên không thỏa thuận được diện tích đất và giá cả chuyển nhượng nên phía bà Tiết Bích C không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Theo bà Nguyễn Thùy T cho rằng các bên chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 thể hiện diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng là 649m<sup>2</sup> nhưng do thời điểm thỏa thuận có một phần diện tích đất bị thu hồi làm lộ chưa biết diện tích bao nhiêu nên bà chỉ thống nhất chuyển nhượng chiều ngang là 34m và việc này bà có ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc “*Đất tôi bán từ vách Tây Đô qua là 34m ngang, dư hoặc thiếu thương lượng sau*”. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc khoảng 01 tuần, bà Tiết Bích C tự ý đến cất nhà trên phần đất, bà không đồng ý và có yêu cầu đến Ủy ban nhân dân phường M can ngăn không cho bà Tiết Bích C cất nhà, khi nào thanh toán đủ tiền mới được cất nhà nhưng bà Tiết Bích C vẫn cất nhà, đồng thời còn cất luôn phần đất còn lại của bà có chiều ngang 01m. Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C có quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Tiết Bích C vì đã có hành vi cất nhà không giấy phép xây dựng, xây dựng trên đất chưa chuyển đổi mục đích sử dụng và buộc ngưng thi công, tháo dỡ bộ phận công trình vi phạm, trả lại hiện trạng ban đầu. Ngoài ra, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào ngày 05/01/2009 bà có đến Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tiết Bích C và nhận số tiền còn lại nhưng bà Tiết Bích C không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên bà Tiết Bích C không đến. Lỗi không thực hiện được hợp đồng hoàn toàn do bà Tiết Bích C nên nay bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà Tiết Bích C di dời phần kiến trúc nhà đã cất trả lại đất cho bà, riêng tiền đặt cọc đã nhận, bà Nguyễn Thùy T yêu cầu Tòa án xử theo quy định.

Theo bà Tiết Bích C cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng đất, bà Nguyễn Thùy T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng được nên hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008. Tuy nhiên, tại hợp đồng cũng đã thể hiện rõ diện tích chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 649m<sup>2</sup>, bà Tiết Bích C đã trả tiền trên 50% giá trị của hợp đồng nên thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận thêm số tiền 425.000.000 đồng, bà Nguyễn Thùy T đã bàn giao đất cho bà xây nhà xe và đưa vào sử dụng và khi đó phía bà Nguyễn Thùy T đòi ứng thêm số tiền 200.000.000 đồng, bà không đồng ý nên bà Nguyễn Thùy T không tiến hành làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, diện tích đất bà Nguyễn Thùy T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn diện tích đất đã thỏa thuận nên bà không chấp nhận giao kết hợp đồng. Từ đó, giữa các bên xảy ra tranh chấp, kiện đến Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C. Quá trình kiện tụng kéo dài đến nay, bà Nguyễn Thùy T vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà chưa giao khoản tiền còn lại cho bà Nguyễn Thùy T. Hiện nay bà đang quản lý, sử dụng phần đất để làm nhà xe có diện tích là 441,8m<sup>2</sup> nên bà vẫn đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thùy T với giá thỏa thuận là 850.000.000 đồng và sẽ tiếp tục giao trả khoản tiền còn lại cho bà Nguyễn Thùy T. Lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất hoàn toàn là do bà Nguyễn Thùy T, cho nên nếu như hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thùy T phải bồi thường thiệt hại giá trị đất và giá trị công trình kiến trúc có trên đất theo giá trị thị trường tại thời điểm hiện nay.

Ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N xác định phần đất chuyển nhượng cho bà Tiết Bích C là đất của con ông, bà là bà Nguyễn Thùy T, ông bà không liên quan gì trong phần đất này. Ông, bà chỉ tham gia với tư cách là cha mẹ đứng ra trực tiếp giao dịch giùm cho con còn về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất, đặt cọc đúng như bà Nguyễn Thùy T trình bày. Ông, bà không có ý kiến gì khác.

Bà Tiết Bích L xác định bà là em của bà Tiết Bích C, ngày 28/10/2008 bà Tiết Bích C ủy quyền (bằng lời nói) cho bà đến Phòng Công chứng số 01 tỉnh Cà Mau ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất do bà Nguyễn Thùy T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Tiết Bích C, nội dung hợp đồng thống nhất như bà Tiết Bích C trình bày. Phần đất là do bà Tiết Bích C nhận chuyển nhượng, tiền đặt cọc là tiền của bà Tiết Bích C đưa cho bà giao cho bà Nguyễn Thùy T thay cho bà Tiết Bích C, quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc đặt cọc và chuyển nhượng đất là thuộc về bà Tiết Bích C nên bà thống nhất ý kiến với bà Tiết Bích C, không có yêu cầu gì khác.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 210/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thùy T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thùy T, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N với bà Tiết Bích C được công chứng ngày 29/10/2008 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thùy T hoàn trả cho bà Tiết Bích C số tiền đặt cọc là 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Tiết Bích C di dời toàn bộ các công trình, kiến trúc và tài sản có trên đất đi nơi khác để trả lại đất cho bà Nguyễn Thùy T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tiết Bích C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa số 06, tờ bản đồ số 12, bản đồ chỉnh lý năm 2009), tọa lạc tại đường Ngô Q, khóm S, phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 12/01/2021, bà Tiết Bích C (do người đại diện theo ủy quyền của bà Tiết Bích C là ông Ngô Đình C thực hiện) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết buộc bà Nguyễn Thùy T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2008. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2008 vô hiệu, yêu cầu cấp phúc thẩm xác định bà Nguyễn Thùy T có lỗi hoàn toàn, buộc bà Nguyễn Thùy T hoàn trả cho bà Tiết Bích C số tiền 475.000.000 đồng; yêu cầu bà Nguyễn Thùy T bồi thường thiệt hại, yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định giá đất và công trình kiến trúc có trên đất để làm cơ sở bồi thường cho bà Tiết Bích C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Ngô Đình C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau xác định: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Tuy nhiên, các bên đương sự còn có lời lẽ xúc phạm nhau tại phiên tòa, nhưng không nghiêm trọng và Hội đồng xét xử đã nhắc nhở, rút kinh nghiệm. Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 210/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Xét kháng cáo của bà Tiết Bích C thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét về quan hệ pháp luật, nhận thấy: Việc bà Tiết Bích C cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 giữa bà và bà Nguyễn Thùy T trên thực tế là đã thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích là 649m<sup>2</sup> thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 5, theo bản đồ tọa độ đo vẽ năm 2006 (nay là thửa số 6, tờ bản đồ số 12, bản đồ chỉnh lý năm 2009) tọa lạc tại đường Ngô Q, khóm S, phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau vì bà Tiết Bích C đã thực hiện trên 50% giá trị của hợp đồng và bà Nguyễn Thùy T đã bàn giao đất cho bà đồng nghĩa với việc hai bên đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở để công nhận, do tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc thì bà Nguyễn Thùy T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 01/12/2008 bà Nguyễn Thùy T mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Văn H và bà Võ Thị T với diện tích 482,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 143 (thửa số 02 cũ). Đến ngày 31/12/2008, bà Nguyễn Thùy T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Tiết Bích C cho rằng đã nhận đất từ gia đình bà Nguyễn Thùy T nhưng bà Nguyễn Thùy T không thừa nhận mà cho rằng bà Tiết Bích C tự ý đến xây dựng nhà xe trên đất, bà Nguyễn Thùy T đã phản đối, ngăn cản và trình báo với chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau có quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Tiết Bích C vì đã có hành vi cất nhà không giấy phép xây dựng, xây dựng trên đất chưa chuyển đổi mục đích sử dụng, đồng thời buộc ngưng thi công, tháo dỡ bộ phận công trình vi phạm, trả lại hiện trạng ban đầu. Bên cạnh đó, việc bà Tiết Bích C cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng đất, bà Nguyễn Thùy T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng được nên hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 và thanh toán số tiền tiếp theo 425.000.000 đồng, nhưng nội dung khai nhận này chỉ là lời trình bày từ phía bị đơn, nguyên đơn không thừa

nhận mà cho rằng số tiền 425.000.000 đồng là do các bên thỏa thuận tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 17/02/2009; Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 thì bà Tiết Bích C đều thừa nhận số tiền 425.000.000 đồng là tiền đặt cọc bổ sung lần thứ hai và được gộp chung vào hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008. Cũng tại “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/10/2008 cũng thể hiện rõ ý chí của các bên, số tiền đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng và hoàn tất các thủ tục, ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian 02 tháng kể từ ngày đặt cọc. Nhưng các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì đã xảy ra tranh chấp. Sau khi bà Nguyễn Thùy T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 05/01/2009 bà Nguyễn Thùy T đến Ủy ban nhân dân Phường M, thành phố C để thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng giữa bà Nguyễn Thùy T và bà Tiết Bích C không thống nhất với nhau về diện tích và giá trị chuyển nhượng nên bà Tiết Bích C từ chối ký kết hợp đồng.

Qua diễn biến tranh chấp đã được các bên thừa nhận thì giữa bà Nguyễn Thùy T, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N và bà Tiết Bích C chỉ mới xác lập “Hợp đồng đặt cọc” nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hai bên chưa ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì xảy ra tranh chấp và bà Tiết Bích C từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng; bà Nguyễn Thùy T khởi kiện yêu cầu “Hủy hợp đồng đặt cọc” được xác lập ngày 28/10/2008. Từ đó cho thấy, về bản chất của tiền đặt cọc mà các bên thỏa thuận trong “Hợp đồng đặt cọc” vừa là hình thức đảm bảo cho việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng và cũng là tiền nhằm mục đích để đối trừ, thanh toán cho giá trị chuyển nhượng đất khi chuyển sang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Nhưng các bên chỉ mới thực hiện việc đảm bảo bằng hình thức hợp đồng đặt cọc mà chưa xác lập, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và theo thỏa thuận được ghi nhận tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008. Do vậy, tranh chấp giữa bà Nguyễn Thùy T và bà Tiết Bích C là tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” và được điều chỉnh theo quy định tại Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và áp dụng các quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự để xét xử là phù hợp và có căn cứ.

[3]. Xét về chủ thể của hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 cho thấy: Ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N là cha mẹ của bà Nguyễn Thùy T và chỉ là người đứng ra giao dịch cùng với bà Nguyễn Thùy T, cùng ký vào Hợp đồng đặt cọc nhưng chủ thể chính của người nhận đặt cọc được xác định là bà Nguyễn Thùy T. Còn phía người đặt cọc do bà Tiết Bích L ký tên trong hợp đồng nhưng với tư cách là người được bà Tiết Bích C ủy quyền, thay mặt cho bà Tiết Bích C ký hợp đồng đặt cọc, giao tiền đặt cọc của bà Tiết Bích C cho bà Nguyễn Thùy T. Tất cả nội dung trên đều được tất cả các bên đương sự thừa nhận, nên chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc được xác định giữa bà Nguyễn Thùy T là người nhận đặt cọc với bà Tiết Bích C là người đặt cọc.

[4]. Xét về nội dung hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thùy T và bà Tiết Bích C cho thấy: Bà Nguyễn Thùy T và bà Tiết Bích C thỏa thuận với nhau về việc

đặt cọc số tiền 475.000.000 đồng (bao gồm 50.000.000 đồng giao nhận ngày 06/8/2008 và 425.000.000 đồng giao nhận ngày 28/10/2008) là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất 684m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại đường Ngô Q, phường M, thành phố C. Nội dung thỏa thuận này giữa các bên là không trái với quy định tại điều 358 của Bộ luật dân sự 2005.

Tuy nhiên, xét về đối tượng mà các bên hướng tới để giao kết hợp đồng chuyển nhượng đó là phần đất 684m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại đường Ngô Q, phường M, thành phố C thì phần đất này tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc là phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trương Văn H, bà Võ Thị T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thùy T và các bên chỉ mới làm giấy tay mua bán với nhau. Đến ngày 01/12/2008, bà Nguyễn Thùy T mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Văn H và bà Võ Thị T và đến ngày 31/12/2008 bà Nguyễn Thùy T mới được cấp quyền sử dụng đất. Nhưng diện tích đất có một phần bị thu hồi để quy hoạch mở rộng tuyến lộ Ngô Q diện tích đất còn lại của ông Trương Văn H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thùy T là 482,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 143 (thửa số 02 cũ), tờ bản đồ 05, loại đất trồng lúa. Khi các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc tại Phòng Công chứng thì diện tích đất chuyển nhượng cũng như giá cả chuyển nhượng chưa được xác định cụ thể và thống nhất với nhau, nên khi giao kết đặt cọc phía nguyên đơn xác định ý chỉ chuyển nhượng phần đất là *“Đất tôi bán từ vách Tây Đô qua là 34m ngang, dư hoặc thiếu thương lượng sau”*. Từ việc không thống nhất diện tích đất chuyển nhượng, giá cả chuyển nhượng nên dẫn đến việc tranh chấp giữa các bên và các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Từ đó cho thấy nguyên nhân dẫn đến việc các bên không thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng và làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do khi các bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì phần đất trên chưa thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thùy T và bà Nguyễn Thùy T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã thỏa thuận cùng bà Tiết Bích C để chuyển nhượng là trái với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, diện tích đất mà các bên hướng tới việc chuyển nhượng cũng như giá cả chuyển nhượng các bên không thống nhất với nhau một cách cụ thể nên dẫn đến tranh chấp và bà Tiết Bích C từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/01/2009. Do các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng và Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 giữa bà Nguyễn Thùy T và bà Tiết Bích C bị vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại các điều 127, 128, 410, 411 của Bộ luật dân sự 2005.

[5]. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nhận thấy tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì bà Tiết Bích C biết rõ phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng bà Nguyễn Thùy T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên không thống nhất cụ thể về diện tích đất, giá cả chuyển nhượng nhưng các bên vẫn thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuy do lỗi khách quan nhưng bà Nguyễn Thùy T hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất trễ thời gian so với thỏa thuận; bà Tiết Bích C từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng do không thương lượng được về diện tích đất chuyển nhượng, giá trị chuyển

nhượng đất. Từ đó, cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là lỗi của cả hai bên (hai bên cùng có lỗi như nhau) là có căn cứ.

Theo hướng dẫn tại điểm a, c, d khoản 1 Mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu mà do lỗi của cả hai bên thì không xử lý với hình thức phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thùy T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Tiết Bích C số tiền đặt cọc đã nhận là 475.000.000 đồng và bà Tiết Bích C có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thùy T là phù hợp.

[6]. Đối với tài sản, vật kiến trúc có trên đất là nhà cấp 4; rào và các công trình phụ trợ kèm theo. Công trình này do bà Tiết Bích C xây dựng vào cuối năm 2008 và đã xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thùy T. Đồng thời, do công trình xây dựng không có giấy phép; xây cất trên đất chưa chuyển mục đích sử dụng nên Ủy ban nhân dân Phường M, thành phố C đã lập biên bản vi phạm vào ngày 05/01/2009 và đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Tiết Bích C; buộc ngưng thi công, tháo dỡ bộ phận, công trình vi phạm, trả lại hiện trạng ban đầu, theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 01/QĐ-UBND ngày 07/01/2009. Do công trình xây dựng không hợp pháp, đã có hình thức xử lý hành chính và không được phép tồn tại. Đồng thời, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm bà Tiết Bích C có yêu cầu tự tháo dỡ, di dời nhà và vật kiến trúc nếu như không được chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên việc buộc bà Tiết Bích C tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, kiến trúc và tài sản có trên đất để giao trả lại diện tích đất cho bà Nguyễn Thùy T là có căn cứ.

[7]. Do hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 là vô hiệu và yêu cầu của bà Tiết Bích C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng yêu cầu này không phải là yêu cầu phản tố, nên không đặt ra để xem xét.

[8]. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/5/2021, Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu mà đại diện theo ủy quyền của bị đơn đặt ra để tiến hành định giá tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, qua một thời gian dài, phía bị đơn không cung cấp được kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp mà phía bị đơn yêu cầu. Tòa án cũng đã nhiều lần đôn đốc cơ quan Thẩm định giá và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; quy định cụ thể về nghĩa vụ cung cấp kết quả thẩm định giá mà phía bị đơn đặt ra để tiến hành xét xử vụ án theo quy định chung. Nhưng đến ngày mở lại phiên tòa phía bị đơn vẫn không cung cấp được kết quả thẩm định giá nên xem như bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ theo yêu cầu.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu tiếp tục ngừng phiên tòa để chờ kết quả thẩm định giá. Xét yêu cầu của phía bị đơn thấy rằng, do nhu cầu bức xúc để được thẩm định giá tài sản nên Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn đặt ra, nhưng hết thời hạn ngừng phiên tòa, Tòa án đã kéo dài thêm thời gian mở lại phiên tòa, nhưng phía bị đơn vẫn không cung cấp kết quả thẩm định giá; không thống nhất nội dung yêu cầu định giá với cơ quan thẩm định giá và kéo dài thời gian thẩm định giá. Tòa án đã có văn bản đôn đốc, nhắc nhở và kể cả văn bản đề nghị phía bị đơn thực hiện nghĩa vụ cung



cấp chứng cứ (kết quả thẩm định giá) cho đến ngày mở lại phiên tòa. Phía bị đơn không có ý kiến phản ánh về việc khó khăn trong việc cung cấp kết quả thẩm định giá và Trung tâm thẩm định giá nêu những lý do gặp khó khăn để đề nghị chậm cung cấp kết quả định giá là không phù hợp với diễn biến về thời gian và yêu cầu trong việc giải quyết vụ án. Trong giai đoạn yêu cầu thẩm định giá thì thời gian này dịch bệnh trên địa bàn tỉnh Cà Mau chưa phát sinh, Chủ trương của Nhà nước về biện pháp phòng chống dịch bệnh trong khoảng thời gian này vẫn đảm bảo cho công tác thẩm định giá theo yêu cầu nhưng các bên không thực hiện cho đến ngày mở lại phiên tòa. Nếu tiếp tục ngừng phiên tòa thì sẽ xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đồng thời, việc tranh chấp giữa các bên được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên không ảnh hưởng đến việc thẩm định giá tài sản tranh chấp. Do vậy, người đại diện theo ủy quyền bị đơn yêu cầu tiếp tục ngừng phiên tòa để chờ kết quả thẩm định giá là không được chấp nhận.

[9]. Chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản bà Tiết Bích C tự chịu.

[10]. Từ các căn cứ trên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Tiết Bích C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 210/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

[11]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12]. Án dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm bà Tiết Bích C phải chịu theo quy định chung. Riêng đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định “yêu cầu phản tố” là không đúng, nên bà Tiết Bích C không phải chịu án phí khi yêu cầu này không được chấp nhận. Do vậy, cần điều chỉnh án sơ thẩm về trách nhiệm chịu án phí của bị đơn.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Tiết Bích C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 210/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 358 của Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai 2003; Điều 26, 27, 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 và lệ phí Tòa án.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thùy T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2008 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thùy T với bà Tiết Bích C là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thùy T hoàn trả cho bà Tiết Bích C số tiền đặt cọc là 475.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

2.3. Buộc bà Tiết Bích C di dời toàn bộ các công trình, kiến trúc, nhà và tài sản khác có trên diện tích đất 441,8m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 274844 cấp ngày 31/12/2008 do bà Nguyễn Thùy T đứng tên, theo bản đồ chỉnh lý năm 2009 và hồ sơ đo đạc thì phần đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại đường Ngô Q, khóm S, phường M, thành phố C để trả lại đất cho bà Nguyễn Thùy T, phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường Ngô Q;

Hướng Tây giáp phần đất của ông Trần Quốc D;

Hướng Nam giáp phần đất của ông Lư Thái S (Lữ Văn S);

Hướng Bắc giáp đường vào Trường dân tộc nội trú.

(Kèm theo bản Trích đo hiện trạng ngày 28/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ, quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

2.4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Tiết Bích C phải chịu tổng cộng là 14.163.000 đồng (*Mười bốn triệu một trăm sáu mươi ba nghìn đồng*), bà Tiết Bích C đã dự nộp và đối chiếu thanh toán xong.

2.5. Bà Tiết Bích C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Bà Tiết Bích C đã dự nộp tạm ứng tại biên lai thu số 0002991 ngày 17/6/2016 và biên lai số 0000497 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C nay được đối trừ và chuyển thu.

Bà Nguyễn Thùy T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 200.000 đồng theo biên lai số 0002879 ngày 25/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

*Trường hợp bản án 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.*

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

**Nguyễn Thế Phương**