

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 342/2022/DS-PT

Ngày: 30/12/2022

V/v tranh chấp: “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặc cọc; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”

**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 **Nguyễn Ái Doan**

*Các Thẩm phán:* Bà **Trương Thị Tuyết Linh**  
Ông **Trần Văn Đạt**

*- Thư ký phiên tòa:* Bà **Lưu Thị Loan**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Mai Thị Đào Quyên** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 359/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặc cọc; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2022/DS-ST ngày 9 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 437/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Võ Thị Thanh Ng, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: 345 NH, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công, Tiền Giang.

*Bị đơn:* Lê Phạm Minh Tr, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: 03 NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã Gò Công, Tiền Giang.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Trần Võ Đại P, sinh năm 1998 (Có mặt).

Địa chỉ: 345 NH, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công, Tiền Giang.

***Người làm chứng:***

1. Trần Thị S, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: 68A TKH, khu phố 3, phường 5, thị xã Gò Công, Tiền Giang.

2. Đào Thị Ph, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 131 Đường 30/4, Khu phố HT2, thị trấn Tân Hòa, huyện Gò Công Đông, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Võ Thị Thanh Ng, bị đơn Lê Phạm Minh Tr.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Thanh Ng trình bày:* Ngày 17 tháng 3 năm 2021, bà và chị Tr ký kết hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 83m<sup>2</sup>, thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 11 và căn nhà có kết cấu 01 trệt 01 lầu, diện tích xây dựng 82,2m<sup>2</sup>, diện tích sàn 141,9m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH00192 do UBND thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 cho bà đứng tên. Giá chuyển nhượng nhà, đất là 1.650.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc được làm giấy tay đề ngày 17 tháng 3 năm 2021, hai bên ký tên có người làm chứng là bà Phạm Thị U là di ruột chị Tr. Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là ngày 17 tháng 3 năm 2021, số tiền còn lại là 950.000.000 đồng sẽ được trả trong thời gian 12 tháng tính từ ngày 17 tháng 3 năm 2021. Việc thỏa thuận trả số tiền 950.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng ban đầu không có thể hiện trong hợp đồng, sau đó chị Tr tự ghi vào, hiện tại bà thiếu nợ nên mới bán nhà để trả nợ nên không thể nào cho trả 950.000.000 đồng trong thời gian 12 tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, chị Tr đã giao cho bà số tiền là 443.640.000 đồng bằng việc là chị Tr giao tiền cho bà để bà trả nợ Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00192 do UBND thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 để làm thủ tục chuyển quyền. Chị Tr hứa sẽ giao hết số tiền cọc còn lại sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với tại Phòng công chứng số 2, ngày 17 tháng 3 năm 2021. Sau khi hợp đồng được chứng thực thì chị Tr né tránh, không trả số tiền đặt cọc còn lại là 256.360.000 đồng theo đúng thời hạn hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc cũng như nghĩa vụ giao tiền cọc tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là nhà ở; Hợp đồng công chứng số 1237 ngày 17 tháng 3 năm 2021 là: Giao số tiền cọc cho bên B theo đúng thỏa thuận ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền với đất số công chứng số 1237 ngày 17 tháng 3 năm 2021 chỉ mới ký kết, chưa thực hiện vì chị Tr đã vi phạm thỏa thuận là không trả tiền cọc đúng thời hạn đã thỏa thuận là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự.

Vì lý do trên yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17 tháng 3 năm 2021 giữa bà và chị Lê Phạm Minh Tr. Bà đồng ý trả lại chị Tr số tiền cọc là 443.640.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng số 1237 ngày 17 tháng 3 năm 2021 giữa bà và chị Tr.

Đối với yêu cầu phản tố của chị Tr về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng số 1237 ngày 17 tháng 3 năm 2021 thì bà không đồng ý vì chị Tr đã vi phạm hợp đồng nêu trên.

Thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

*Bị đơn chị Lê Phạm Minh Tr trình bày:* Chị thống nhất với bà Ng về thời gian ký kết hợp đồng đặt cọc và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị không đồng ý vì :

Theo thỏa thuận thì số tiền chuyển nhượng còn lại là 950.000.000 đồng sẽ được trả trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 17 tháng 3 năm 2021. Chị đã làm đúng theo thỏa thuận giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho bà Ng theo hợp đồng đặt cọc ngày 17 tháng 3 năm 2021 nên không có vi phạm thỏa thuận như bà Ng trình bày.

Do đó, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng và yêu cầu bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 83m<sup>2</sup>, thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 11 và căn nhà có kết cấu 01 trệt 01 lầu, diện tích xây dựng 82,2m<sup>2</sup>, diện tích sàn 141,9m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH00192 do UBND thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 cho bà Ng đứng tên. Đất và nhà tại số 345 Nguyễn Huệ, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Võ Đại P trình bày:* Anh thống nhất lời trình bày của mẹ anh. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

là nhà ở số công chứng số 1237 ngày 17 tháng 3 năm 2021 giữa mẹ anh là Võ Thị Thanh Ng và chị Lê Phạm Minh Tr và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17 tháng 3 năm 2021 giữa bà Võ Thị Thanh Ng và chị Lê Phạm Minh Tr. Đối với kết quả định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì anh thống nhất, không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 163/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 26, 35, 92, 147, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503, 584, 585 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 118, 119, 121, 122, 123 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thanh Ng:

- Hủy hợp đồng đặt cọc đối với quyền sử dụng đất thửa 91, tờ bản đồ số 11, diện tích 83m<sup>2</sup> đất ở và 01 căn nhà 02 tầng diện tích xây dựng 82,2m<sup>2</sup> có kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch bông, sàn bê tông, mái tole. Nhà và đất tại số 345 Nguyễn Huệ, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00192 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 cho bà Võ Thị Thanh Ng đứng tên giữa bà Võ Thị Thanh Ng và chị Lê Phạm Minh Tr. Hủy ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1237, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Phòng công chứng số 02 Tiền Giang đối với phần đất diện tích 83m<sup>2</sup> đất ở và 01 căn nhà 02 tầng diện tích xây dựng 82,2m<sup>2</sup> có kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch bông, sàn bê tông, mái tole. Nhà và đất tại số 345 Nguyễn Huệ, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00192 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 cho bà Võ Thị Thanh Ng đứng tên giữa bà Võ Thị Thanh Ng với chị Lê Phạm Minh Tr. Hủy ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị Thanh Ng trả cho chị Lê Phạm Minh Tr số tiền cọc đã nhận là 443.640.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng*). Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị Lê Phạm Minh Tr có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Võ Thị Thanh Ng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của chị Lê Phạm Minh Tr về việc:

- Yêu cầu bà Võ Thị Thanh Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Phòng công chứng số 02 Tiền Giang đối với phần đất diện tích 83m<sup>2</sup> đất ở và 01 căn nhà 02 tầng diện tích xây dựng 82,2m<sup>2</sup> có kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch bông, sàn bê tông, mái tole. Nhà và đất tại số 345 Nguyễn Huệ, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00192 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 cho bà Võ Thị Thanh Ng đứng tên giữa bà Võ Thị Thanh Ng với chị Lê Phạm Minh Tr.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/9/2022, nguyên đơn Võ Thị Thanh Ng có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu hủy bỏ việc ghi nhận sự tự nguyện của bà Ng trả cho chị Lê Phạm Minh Tr số tiền cọc đã nhận là 443.640.000 đồng. Buộc bà Tr phải mất tiền cọc 443.640.000 đồng và tiền cọc này thuộc quyền sở hữu của bà Ng; chị Tr phải đền tiền cọc gấp hai lần cho bà với số tiền là 887.280.000 đồng vì bà Tr thừa nhận vi phạm thời gian trả tiền cọc cho bà theo mục IV của hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021.

Ngày 26/9/2022, bị đơn Lê Phạm Minh Tr có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1237. Chị Tr sẽ giao cho bà Ng số tiền còn lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Thanh Ng có bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo là bà Ng yêu cầu chị Tr trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bà Ng đứng tên mà hiện nay chị Tr đang giữ; bị đơn chị Lê Phạm Minh Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Lê Phạm Minh Tr thừa nhận chị đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Võ Thị Thanh Ng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà Ng và chị Tr: Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thanh Ng và chị Lê Phạm Minh Tr đều không có căn cứ pháp luật. Do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cả nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thanh Ng và chị Lê Phạm Minh Tr lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp và đơn kháng cáo của đương sự: Tòa sơ thẩm xác định “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 3, 11 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của Võ Thị Thanh Ng và Lê Phạm Minh Tr trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1 Nhận thấy, ngày 17/3/2021 giữa bà Võ Thị Thanh Ng với bà Lê Phạm Minh Tr có ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở số công chứng 1237, quyển số 02 TP/CC/HĐGD thì bà Ng chuyển nhượng cho chị Tr thửa đất số 94 cùng căn nhà trên đất, địa chỉ nhà đất tại 345 đường Nguyễn Huệ, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng chứng thực theo quy định. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà Ng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho chị Tr với giá 1.650.000.000 đồng. Bà Ng và chị Tr cũng thống nhất giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.650.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng.

Đối với số tiền đặt cọc bà Ng chỉ thừa nhận chị Tr đã trả 443.640.000 đồng, có hai phiếu thu của ngân hàng số tiền là 423.640.000 đồng vì chị Tr trả tiền bà Ng vay của ngân hàng để lấy giấy chủ quyền mà bà Ng đang thế chấp ra, ngoài ra chị Tr có đưa thêm cho bà Ng 20.000.000 đồng nhưng không có làm biên nhận. Số tiền cọc còn lại là 256.360.000 đồng, chị Tr trình bày đã trả cho

bà Ng nhưng phía bà Ng không thừa nhận, chị Tr cũng không có chứng cứ gì để chứng minh nên lời trình bày của chị Tr đã trả cho bà Ng số tiền 256.360.000 đồng này là không có căn cứ pháp luật.

2.2 Tại phiên tòa phúc thẩm chị Tr có nộp bản chính Hợp đồng đặt cọc do chị Tr giữ có ghi thêm dòng chữ tại Điều 1 mục IV của Hợp đồng là: “Bà Ng đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng” nhưng sự việc này không được phí bên bà Ng thừa nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Tr trình bày Hợp đồng đặt cọc này do chị xin mẫu có sẵn của người khác, chỉ lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản, bản bên bà Ng giữ thì không có dòng chữ ghi thêm như đã nêu trên và dòng chữ này cũng không được phía bà Ng thừa nhận, tại Tòa sơ thẩm chị Tr cũng không có trình bày vấn đề này, do đó dòng chữ ghi thêm nêu trên trong Hợp đồng do chị Tr nộp tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, tuy tại mục 3 Điều 7 của Hợp đồng có ghi “Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong điều 1 từ bên A” nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/9/2022 chị Tr trình bày là ký hợp đặt cọc rồi mới đưa tiền. Chứng tỏ hợp đồng này là mẫu soạn sẵn có nội dung như đã nêu trên, khi hai bên ký hợp đồng thì chị Tr chưa trả tiền cọc cho bà Ng. Sau đó chị Tr lại thay đổi lời khai là trả tiền rồi mới ký hợp đồng nhưng khi được hỏi tại sao chị thay đổi lời khai thì chị im lặng. Như vậy không có căn cứ xác định khi hai bên ký hợp đồng thì chị Tr đã trả cho bà Ng đủ 700.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2.3 Tại điểm a khoản 1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc quy định: “Bên A có nghĩa vụ giao số tiền đặt cọc cho bên B theo đúng thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc”. Do chị Tr đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc nên bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp theo Điều 423, 424 Bộ luật dân sự.

Tại Điều 423 Bộ luật dân sự quy định: Hủy bỏ hợp đồng: “1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

- a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;
- b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;
- c) Trường hợp khác do luật quy định.

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

3. Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường”

Tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự quy định: Hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ: “Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng”

Căn cứ theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, khi chị Tr vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cọc cho bà Ng thì bà Ng không có thông báo cho chị Tr nên bà Ng cũng có lỗi dẫn đến việc hủy bỏ hai hợp đồng này.

Nhận thấy, cả bà Ng và chị Tr đều có lỗi tương đương nhau nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó bà Ng phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Tr số tiền là 443.640.000 đồng.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là có căn cứ pháp luật.

Đối với số tiền 443.640.000 đồng, tại Tòa cấp sơ thẩm bà Ng tự nguyện trả cho chị Tr nên Tòa cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà Ng là có căn cứ pháp luật.

[3] Đối với việc bà Ng yêu cầu chị Tr trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, xét thấy tuy ở giai đoạn sơ thẩm bà Ng không có yêu cầu này nhưng hai hợp đồng đã ký kết giữa hai bên đã bị hủy bỏ nên hai bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chị Tr đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00192 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp ngày 26/7/2011 cho bà Võ Thị Thanh Ng nên chị Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Ng. Nhận thấy việc bổ sung yêu cầu kháng cáo này của bà Ng là có căn cứ pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thanh Ng:

Xét việc bà Ng kháng cáo yêu cầu hủy bỏ việc ghi nhận sự tự nguyện của bà Ng trả cho chị Lê Phạm Minh Tr số tiền cọc đã nhận là 443.640.000 đồng. Buộc bà Tr phải mất tiền cọc 443.640.000 đồng và tiền cọc này thuộc quyền sở hữu của bà Ng; chị Tr phải đền tiền cọc gấp hai lần cho bà với số tiền là 887.280.000 đồng vì bà Tr thừa nhận vi phạm thời gian trả tiền cọc cho bà theo mục IV của hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021. Nhận thấy đối với việc kháng cáo này bà Ng không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình do đó việc kháng cáo này của bà Ng là không có căn cứ pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử buộc bà Ng trả cho chị Tr số tiền là 443.640.000 đồng.



Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ng yêu cầu chị Tr trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do bà Ng đứng tên là có căn cứ pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Lê Phạm Minh Tr: Tại tòa phúc thẩm tuy chị Tr có cung cấp bản chính Hợp đồng đặt cọc nhưng như đã phân tích nêu trên những dòng chữ viết thêm tại bản hợp đồng này không được bà Ng thừa nhận. Ngoài ra chị Tr cũng không cung cấp chứng cứ gì khác để chứng minh là chị đã trả đủ cho bà Ng số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng do đó yêu cầu kháng cáo của chị Tr là không có căn cứ pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với căn cứ giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu và căn cứ Điều 123 và 131 để giải quyết vụ án, như đã nhận định nêu trên hai hợp đồng trong vụ án này bị hủy bỏ theo Điều 423 và 424 Bộ luật dân sự nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại hai Điều luật làm căn cứ giải quyết vụ án.

[7] Việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng ngay khi án có hiệu lực pháp luật và bà Ng trả cho chị Tr số tiền 443.640.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật là không đúng. Việc thi hành bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án được điều chỉnh bởi quy định của Luật thi hành án dân sự. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm sẽ không ghi phần này trong quyết định của bản án phúc thẩm.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ và phù hợp một phần với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm bà Ng chịu án phí đối với số tiền 443.640.000 đồng mà bà có nghĩa vụ phải trả cho chị Tr, như vậy bà Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.745.600 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà Ng chịu án phí dân sự sơ thẩm là có thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Ng và chị Tr không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thanh Ng.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Phạm Minh Tr.

- Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 163/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các Điều 26, 35, 92, 147, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 328; 117, 423, 424, 500, 501, 502, 503, 584, 585 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 118, 119, 121, 122, 123 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thanh Ng:

- Hủy hợp đồng đặt cọc đối với quyền sử dụng đất thửa 91, tờ bản đồ số 11, diện tích 83m<sup>2</sup> đất ở và 01 căn nhà 02 tầng diện tích xây dựng 82,2m<sup>2</sup> có kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch bông, sàn bê tông, mái tole. Nhà và đất tại số 345 Nguyễn Huệ, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00192 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 cho bà Võ Thị Thanh Ng đứng tên giữa bà Võ Thị Thanh Ng và chị Lê Phạm Minh Tr. Hủy ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1237, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Phòng công chứng số 02 Tiền Giang đối với phần đất diện tích 83m<sup>2</sup> đất ở và 01 căn nhà 02 tầng diện tích xây dựng 82,2m<sup>2</sup> có kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch bông, sàn bê tông, mái tole. Nhà và đất tại số 345 Nguyễn Huệ, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00192 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 cho bà Võ Thị Thanh Ng đứng tên giữa bà Võ Thị Thanh Ng với chị Lê Phạm Minh Tr. Hủy ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

- Buộc bà Võ Thị Thanh Ng trả cho chị Lê Phạm Minh Tr số tiền cọc đã nhận là 443.640.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày chị Lê Phạm Minh Tr có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Võ Thị Thanh Ng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Buộc chị Lê Phạm Minh Tr trả cho bà Võ Thị Thanh Ng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00192 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp ngày 26/7/2011 cho bà Võ Thị Thanh Ng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của chị Lê Phạm Minh Tr về việc:

- Yêu cầu bà Võ Thị Thanh Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Phòng công chứng số 02 Tiền Giang đối với phần đất diện tích 83m<sup>2</sup> đất ở và 01 căn nhà 02 tầng diện tích xây dựng 82,2m<sup>2</sup> có kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch bông, sàn bê tông, mái tole. Nhà và đất tại số 345 Nguyễn Huệ, khu phố 3, phường 2, thị xã Gò Công, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00192 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 7 năm 2011 cho bà Võ Thị Thanh Ng đứng tên giữa bà Võ Thị Thanh Ng với chị Lê Phạm Minh Tr.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Lê Phạm Minh Tr chịu 2.935.811 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá được trừ vào tiền tạm ứng, chị Tr đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Thanh Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.745.600 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng theo biên lai thu số 0019383 ngày 20 tháng 4 năm 2021 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số 0006942 ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công nên bà Ng còn phải nộp tiếp số tiền là 20.845.600 đồng.

Chị Lê Phạm Minh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0006507 ngày 13 tháng 10 năm 2021 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0006944 ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công nên xem như đã nộp xong.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thị xã Gò Công, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Ái Đoàn**