TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 225/2024/DS-PT
Ngày:19-8-2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung
Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Ông Nguyễn Đình Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2024/DS-ST ngày 07-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:177/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1.Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1969;
Địa chỉ: D, Khu E tầng, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Địa chỉ liên lạc: B1403, chung cư A tầng, đường N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2. Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1971.
Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông S, ông Q: Ông Trần M, sinh năm 1954.
Địa chỉ: A T, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 5186, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023)

2. Bị đơn: Ông Lê Tuấn Q1, sinh năm 1993.
Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Q1: Ông Nguyễn Phi P, sinh năm 1990.

Địa chỉ: C khu đô thị D, huyện N, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Tuấn Q1.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch kháng nghị.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Ông Trần Mai n đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q trình bày:*

Ngày 26/3/2022, tại nhà ông Q1 (chỉ nhớ là ở huyện N) ông Nguyễn Văn S và ông Hoàng Văn Q có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Tuấn Q1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 17, diện tích 386m^2 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T (nay là Thị xã P) do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH957138 cho bà Nguyễn Thị L, ông Mai Công B vào ngày 24/02/2012 (Chỉnh lý trang tư cho ông Lê Tuấn Q1 vào ngày 26/6/2019) với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, ông S và ông Q đặt cọc cho ông Q1 nhận là 400.000.000 đồng (Hợp đồng đặt cọc ngày 26/03/2022 được lập và ký kết bởi ông Nguyễn Văn S và ông Lê Tuấn Q1). Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc đã thống nhất là ông Q1 phải thực hiện thủ tục cấp lại sổ đỏ mới để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận đến ngày 15/4/2022 hai bên ra công chứng hợp đồng đặt cọc thì ông S, ông Q sẽ giao thêm số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Q1. Tuy nhiên, do trừ hao thời gian sổ đỏ mới không ra kịp nên thỏa thuận nếu ngày 15/4/2022 chưa có sổ đỏ thì 07 ngày sau tiếp theo hai bên sẽ ra công chứng theo hợp đồng.

Ngày 15/4/2023, do hai bên bận công việc nên hai bên thống nhất hẹn đến ngày 18/4/2022 ký hợp đồng đặt cọc công chứng.

Đến ngày 18/4/2022, tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị T, ông Hoàng Văn Q là người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Tuấn Q1 và ông S, ông Q giao tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Q1 bằng hình thức chuyển khoản. Như vậy, tổng cộng ông S, ông Q đã giao cho ông Q1 nhận 1.400.000.000 đồng trong 02 lần đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 18/4/2022 tại Văn phòng công chứng Đặng Thị T, giữa ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q và ông Lê Tuấn Q1 có thỏa thuận đến ngày 09/5/2022 sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 371,6m^2 thửa số 1091, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên đến ngày 09/5/2022 không ký được hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, nguyên nhân là do ông Q1 không cung cấp được sổ đỏ mới theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/03/2022 được lập và ký kết bởi ông Nguyễn Văn S và ông Lê Tuấn Q1 để các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông P trình bày ông Q1 có sổ đỏ cũ đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng, vi phạm thỏa thuận giữa hai bên.

Ngay ngày 09/5/2022 (tức là ngày hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thành) thì giữa ông S, ông Q và ông Q1 không có thỏa thuận hoặc phụ lục hợp đồng gì khác, nhưng do muốn biết vị trí, ranh đất nên ông S, ông Q có yêu cầu ông Q1 chỉ đất và đồng ý cho ông S, ông Q làm móng ranh đất như đã trình bày (Việc tiến hành xây móng ranh diễn ra sau ngày 09/5 và trước ngày 09/7/2022).

Ông S, ông Q xác định ông Q1 chưa bàn giao đất cho ông S, ông Q và xác định không có việc thỏa thuận miệng với ông Q1 ngày 09/5/2022 về nội dung chờ ông Q1 có sổ đỏ mới thì sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 07/9/2022 ông Lê Tuấn Q1 được cấp sổ mới số DE440500 đối với diện tích đất trên và có liên hệ ông S, ông Q để tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng ông S, ông Q không đồng ý thực hiện vì đã quá thời hạn hợp đồng và đất bị lệch 2,3m tới so với vị trí đất mà ông Q1 chỉ cho ông S, ông Q (Theo biên bản về việc thỏa thuận cắm mốc ranh các thửa đất do UBND xã C lập vào hồi 08 giờ 30 ngày 11/7/2022).

Ngày 13/9/2022, ông S, ông Q có gặp ông Q1 tại Vũng Tàu để bàn bạc về việc chuyển nhượng đất giữa các bên nhưng kết quả không thành do ông S, ông Q yêu cầu phải giữ lại số tiền 690.000.000 đồng (tương ứng 2,3m đất bị lệch mất) để khi nào ông Q1 hoàn thiện thủ tục có đủ diện tích đất theo sổ đỏ thì ông S, ông Q giao trả lại số tiền 690.000.000 đồng cho ông Q1 nhưng ông Q1 không đồng ý.

Từ những sự việc trên, ông S, ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 17 diện tích đất 371,6m^2 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 26/03/2022 và ngày 18/04/2022 giữa ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q và ông Lê Tuấn Q1.

Yêu cầu ông Lê Tuấn Q1 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.400.000.000 đồng; tổng cộng là 2.800.000.000 đồng.

Lý do ông Q1 vi phạm thỏa thuận hợp đồng là do ngày 09/5/2022 ông Q1 không cung cấp được sổ đỏ mới theo thỏa thuận để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng mặc dù đã được trừ hao thời gian cấp sổ.

Việc ông Q1 có yêu cầu khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông Q1 được hưởng số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng, ông S, ông Q không đồng ý.

Đối với số tiền bỏ ra xây móng ranh trên đất thì ông S, ông Q không yêu cầu ông Q1 phải bồi thường thiệt hại nên cũng không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định.

***** *Bị đơn ông Lê Tuấn Q1 người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phi P trình bày:*

Ông P thống nhất thời gian ký kết hợp đồng đặt cọc diễn ra như phía nguyên đơn khai là đúng và xác định ông Lê Tuấn Q1 đã nhận được của ông S, ông Q số tiền 1.400.000.000 đồng trong 02 lần ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 26/03/2022 và ngày 18/04/2022).

Ông P xác định việc giữa ông S, ông Q với ông Q1 có thỏa thuận khi nào ông Q1 được cấp sổ đỏ mới đối với thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 17 đối với diện tích đất 371,6m^2 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng.

Việc nguyên đơn khai phần đất mà các bên chuyển nhượng thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 17, diện tích 371,6m^2 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T (nay là thị xã P) bị tranh chấp là hoàn toàn không đúng sự thật. Ông P đại diện cho ông Q1 xác định phần đất này tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc và cho đến thời điểm ngày 28/12/2022 không bị tranh chấp. Vì lý do phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Q1 vào ngày 07/9/2022 thì không có lý do gì mà bị tranh chấp. Hiện tại, bất kỳ lúc nào phần đất này cũng có thể ký chuyển nhượng sang tên bình thường.

Việc nguyên đơn cho rằng ông Q1 không phối hợp để giải quyết là không đúng: Lý do là vì sau ngày 09/5/2022, hai bên đã có quá trình gặp gỡ, thương lượng, thỏa thuận, bàn bạc với nhau nhiều lần. Bên bị đơn đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với nguyên đơn rất nhiều lần, tuy nhiên không tìm được tiếng nói chung trong khi sổ đỏ cũ vẫn đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng bình thường.

Ngày 07/9/2022 ông Lê Tuấn Q1 được cấp sổ mới số DE440500 đối với diện tích đất trên và có liên hệ gặp mặt ông S, ông Q vào các ngày 07/9/2022, 10/9/2022 để thỏa thuận việc ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thỏa thuận được. Đến ngày 13/9/2022 cả hai bên có gặp nhau lần cuối ở Vũng Tàu để bàn bạc thỏa thuận nhưng bên ông S, ông Q yêu cầu phải giữ lại số tiền 690.000.000 đồng (tương ứng 2,3m đất bị lệch mất) để khi nào ông Q1 hoàn thiện thủ tục có đủ diện tích đất theo sổ đỏ thì ông S, ông Q giao trả lại số tiền 690.000.000 đồng cho ông Q1 nên ông Q1 không đồng ý vì ông Q1 không bị mất đất và đất cũng chưa giao cho ông S, ông Q. Mặt khác, số tiền ông S, ông Q yêu cầu giữ lại là quá nhiều.

Nay, nhận thấy hợp đồng không thể thực hiện được nên ông P đại diện cho ông Lê Tuấn Q1 đồng ý hủy 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 17 diện tích đất 371,6m^2 tọa lạc tại ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà các bên đã ký kết ngày 26/03/2022 và ngày 18/04/2022.

Đối với việc ông S, ông Q yêu cầu ông Lê Tuấn Q1 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.400.000.000 đồng; tổng cộng là 2.800.000.000 đồng cho ông S, ông Q. Ông P đại diện cho ông Q1 không đồng ý và có đơn kiện phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông Q1 được hưởng số tiền 1.400.000.000 đồng với lý do ông S, ông Q vi phạm hợp đồng, cụ thể là vi phạm thỏa thuận việc không công chứng sau khi ông Q1 được cấp sổ đỏ mới; đồng thời việc ông S, ông Q yêu cầu

giữ lại số tiền 690.000.000 đồng là quá cao, không hợp lý, là không đúng với thỏa thuận giữa các bên.

Việc ông S, ông Q không tranh chấp với ông Q1 số tiền xây móng ranh đất thì ông P đại diện cho ông Lê Tuấn Q1 không có ý kiến.

Tại Bản án số: 13/2024/DS-ST ngày 07-03-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q đối với bị đơn ông Lê Tuấn Q1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Xử hủy hợp đồng đặt cọc giấy tay ngày 26/3/2022 giữa ông Lê Tuấn Q1 và ông Nguyễn Văn S và hủy hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 18/04/2022 giữa ông Hoàng Văn Q và ông Lê Tuấn Q1.

Buộc ông Lê Tuấn Q1 phải trả số tiền cọc là 1.400.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Tuấn Q1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/3/2024, ông Lê Tuấn Q1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 21/3/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch kháng nghị sửa bản án sơ thẩm, theo hướng hai bên có lỗi nên đề nghị ông Q1 trả lại tiền cọc cho ông S ông Q.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Xét lý do ông S, ông Q cho rằng đã quá thời hạn thì đây là do khách quan, nếu có lỗi thì do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứ ông Q1 không có lỗi. Cụ thể: Trước đó, vào ngày 23/3/2022, ông Q1 đã tiến hành hợp đồng đo đạc hiện

trạng thửa đất, lập Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; trong đó đất ông Q1 bị giảm 0,1m^2 do sai số giữa hai lần đo đạc. Ngày 23/3/2022 đã đo vẽ hiện trạng và lập biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất nhưng mãi đến ngày 21/7/2022, UBND xã C mới có Văn bản xác nhận không nhận được thông tin tranh chấp của chủ sử dụng đất liền kề và kết thúc thủ tục niêm yết theo luật định. Đến ngày 28/7/2022, UBND xã C và Văn phòng Đ chi nhánh thị xã P mới có văn bản đề nghị chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc thực tế là 385,9m^2 (giảm 0,1m^2 so với giấy CNQSDĐ cũ là 386m^2). Sau đó, vào ngày 06/8/2022 ông Q1 đã nộp hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy ông Q1 không cố tình chậm trễ trong việc nộp hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận, vì trước khi nộp hồ sơ bắt buộc phải có thủ tục đo vẽ hiện trạng, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất với các chủ sử dụng đất liền kề. Mặc dù ông Q1 được hẹn trả kết quả vào ngày 31/8/2022, nhưng sau ngày 07/9/2022 ông Q1 mới nhận được kết quả do ngày 05/9/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thị xã P mới có tờ trình đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc kéo dài thời gian trả kết quả là do khách quan, nếu có lỗi thì đây là lỗi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứ ông Q1 không có lỗi.

Đối với đất bị lệch 2,3 mét so với vị trí đất ông Q1 đã chỉ thì trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q1 không thể hiện điều này. Tại Văn bản số 273/UBND-ĐC ngày 05/4/2023 của UBND xã C trả lời thì đất của ông Q1 bị trôi tọa độ chứ không bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và đã được UBND xã giải quyết đo đạc, cắm mốc tại biên bản ngày 11/7/2022. Vì vậy, việc ông S, ông Q yêu cầu giữ lại 690 triệu đồng tương ứng với 2,3 mét đất bị lệch là vô lý, không phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, phía ông Q1 không chấp nhận là đúng.

Xét thấy ông S, ông Q có lỗi trong việc hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông S, ông Q phải chịu mất cọc. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông S, ông Q không có cơ sở chấp nhận; còn yêu cầu phản tố của ông Q1 có cơ sở chấp nhận. Xét kháng cáo của ông Q1 là có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, ông Q và bác yêu cầu phản tố của ông Q1 là chưa khách quan, chưa xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và không phù hợp với hướng dẫn tại điểm a, khoản 1, Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003; vì vậy cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch kháng nghị, ông Lê Tuấn Q1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022 viết tay và hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022 được Văn phòng công chứng có nội dung ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q hợp đồng đặt cọc với ông Lê Tuấn Q1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 17, diện tích 386m^2 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T (nay là thị xã P) với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Ông S và ông Q đặt cọc cho ông Q1 02 lần số tiền là 1.400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 09/5/2022 ký hợp đồng chuyển nhượng đất sẽ giao tiếp số tiền còn lại. Nếu sau thời hạn trên, bên nhận chuyển nhượng không thanh toán hết số tiền còn lại thì bên chuyển nhượng có quyền chuyển nhượng cho người khác. Bên nhận chuyển nhượng không ký hợp đồng sẽ mất cọc; bên chuyển nhượng không ký kết và thực hiện hợp đồng sẽ phải trả cọc và bồi thường khoản tiền gấp đôi.

[3] Về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc giữa hai bên giao kết hoàn toàn tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch hợp pháp và có hiệu lực

[4] Về việc các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 09/5/2022.

[5] Nhận thấy, tại Đơn khởi kiện ngày 18/11/2022 (Bút lục 26,27) ông S ông Q xác định nguyên nhân dẫn đến lỗi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được là do đất tranh chấp. Xét thấy, tại Công văn số 273/UBND-ĐC ngày 05/4/2023 của UBND xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trả lời: Ngày 13/10/2023 UBND xã C có nhận được đơn khiếu nại của ông Lê Văn H, chủ sử dụng thửa đất 1094 và ông Trần Đức Quân c thửa đất 1092 khai ranh giới sử dụng sai thực tế. Căn cứ biên bản xác minh thực địa ngày 22/7/2022 và hồ sơ địa chính nhận thấy nguyên nhân chính của vụ việc là do bản đồ địa chính bị sai tọa độ, không ai có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Q1. Vì vậy, UBND xã C đã mời các cơ quan chức năng đo đạc lại và cắm mốc vào ngày 11/7/2022 (bút lục số 68), nên việc nguyên đơn cho rằng đất có tranh chấp là không có căn cứ.

[6] Tại thời điểm đặt cọc ngày 26/3/2022, theo thỏa thuận, ông Q1 phải có nghĩa vụ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông Q1 đã thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, cụ thể: Ngày 23/3/2022 ông Q1 làm Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất (bút lục 230); ngày 30/3/ 2022 Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tiếp nhận hồ sơ đo đạc chỉnh lý diện tích đất của ông Q1 (bút lục 229) nhưng do tiến hành đo đạc thực địa không mời được chủ đất liền kề nên quá trình thực hiện các thủ tục bị chậm trễ. Đến

này 06/8/2022, ông Q1 hoàn tất thủ tục để nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 31/8/2022 sẽ trả kết quả. Ngày 07/9/2022 ông Lê Tuấn Q1 được cấp đất sổ đỏ mới số DE440500.

Như vậy, việc các bên ấn định ngày 09/5/2022 sau khi ông Q1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được là do khách quan khi các bên không lường trước được chậm trễ phát sinh trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước. Mặt khác, sau ngày 09/5/2022, vào các ngày 07/9/2022, ngày 13/9/2023 (Bút lục 161, 162) ông S ông Q với ông Q1 đã gặp mặt để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thống nhất được do ông Q ông S đề nghị giữ lại 690.000.000 đồng đến khi nào ông Q1 giao đủ diện tích đất mới thanh toán hết số tiền còn lại nhưng ông Q1 không đồng ý dẫn đến tranh chấp. Điều đó thể hiện ông Q ông S chấp nhận việc ông Q1 chậm cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 05/9/2022.

[7] Về diện tích đất bị lệch 2,3m: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022 hai bên thỏa thuận diện tích đất là 386m^2. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 440500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/9/2022 cho ông Lê Tuấn Q1 diện tích là 385,9m^2, diện tích đất giảm 0,1m^2 là có sai số do đo đạc. Tại Văn bản số 273/UDND-ĐC ngày 05/4/2023 của UBND xã C trả lời đất của ông Q1 bị trôi tọa độ chứ không bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND xã C giải quyết đo đạc cắm mốc tại biên bản ngày 11/7/2022. Nên việc ông Q ông S yêu cầu giữ lại 690.000.000 do đất bị thiếu 2,3m là không có căn cứ.

[8] Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"* . Xét thấy, ông S ông Q có lỗi trong việc hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông S ông Q phải chịu mất cọc. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông S ông Q là không có cơ sở để chấp nhận; yêu cầu phản tố của ông Q1 là có cơ sở chấp nhận.

[9] Từ nhận định trên, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yên cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch.

[10] Về chi phí tố tụng: Ông S ông Q phải chịu chung số tiền là 1.980.000 đồng (đã nộp xong).

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông Q ông S không được chấp nhận nên cần phải sửa lại án phí dân sự sơ thẩm theo hướng, ông Nguyễn

Văn S và ông Hoàng Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền là 98.000.000 đồng, tổng số tiền án phí ông S ông Q phải chịu là 98.300.000 đồng nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí 44.000.000 đồng ông Nguyễn Văn S, Hoàng Văn Q đã nộp theo Biên lai số 0009556 ngày 01/12/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, còn lại ông S và ông Q phải nộp tiếp số tiền là 54.300.000 đồng.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự cho ông Q1 số tiền là 27.300.000 đồng theo Biên lai số 0001885 ngày 12/9/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của ông Lê Tuấn Q1 được chấp nhận nên hoàn trả lại cho ông Q1 số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Q1 đã nộp theo Biên lai số 0017472 ngày 13/3/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tuấn Q1; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm: 13/2024/DS-ST ngày 07-03-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q đối với bị đơn ông Lê Tuấn Q1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với các yêu cầu sau:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc giấy tay ngày 26/3/2022 giữa ông Lê Tuấn Q1 và ông Nguyễn Văn S và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/04/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị T giữa ông Hoàng Văn Q và ông Lê Tuấn Q1 đối với thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 17, diện tích 371,6m^2 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T (nay là thị xã P) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

1.2. Buộc ông Lê Tuấn Q1 phải trả số tiền cọc là 1.400.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm triệu đồng) và phải bồi thường số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Tuấn Q1; ông Q1 được hưởng số tiền là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) mà ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q đã đặt cọc.

3. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn Q phải chịu chung số tiền là 1.980.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyễn Văn S và ông Hoàng Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 98.300.000 (chín mươi tám triệu ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ đi số tiền 44.000.000 (bốn mươi bốn triệu) đồng ông Nguyễn Văn S, Hoàng Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0009556 ngày 01/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, còn lại ông S và ông Q phải nộp tiếp số tiền là 54.300.000 (năm mươi bốn triệu ba trăm nghìn) đồng. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 27.300.000 (hai mươi bảy triệu ba trăm nghìn) đồng cho ông Lê Tuấn Q1 theo Biên lai thu số 0001885 ngày 12/9/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Lê Tuấn Q1 số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0017472 ngày 13/3/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

6. 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung