

Bản án số: 223/2023/DS-PT

Ngày: 27/9/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phương

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Bà Bùi Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 176/2023/TLPT-DS ngày 21/7/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2023/QĐ-PT ngày 11/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1974.

HKTT và nơi cư trú: Tổ x, ấp L, xã Bảo B, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm: 1967 và bà Cao Thị Lệ H, sinh năm: 1970.

Cùng HKTT: Khu phố Suối R, thị trấn Long G, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Cùng nơi cư trú: Tổ x, ấp L, xã Bảo B, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ (Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 110/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/5/2023).

(Bà A, ông T, bà H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

- Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 15/5/2021 bà có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.320,0 m² thuộc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Long G (nay thị trấn Long G), huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai với ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H với giá chuyển nhượng là 840.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng bà đã giao số tiền 240.000.000 đồng, khi giao số tiền này các bên thỏa thuận trừ ra 16.200.000 đồng là tiền hoa hồng khi mua bán đất, nên số tiền thực tế bà giao cho vợ chồng ông T là 223.800.000 đồng. Còn lại số tiền 600.000.000 đồng hai bên thỏa thuận như sau:

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 15/5/2021 đến ngày 15/7/2021 sẽ chồng đủ số tiền còn lại, còn ông T và bà H có trách nhiệm đổi sổ hồng, giao đất và tài sản gắn liền với đất, ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 07/7/2021 ông T, bà H nhận tiếp của bà số tiền 50.000.000 đồng, vài ngày sau vợ chồng ông T tiếp tục nhận số tiền 500.000.000 đồng. Hai lần nhận tiền này đều do vợ chồng ông T yêu cầu bà giao tiền, sau khi nhận tiền ông T là người trực tiếp ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021. Còn số tiền 50.000.000 đồng hẹn đến ngày hai bên ra Văn phòng công chứng sẽ đưa đủ tiền, còn ông T, bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do thời điểm dịch Covid bùng phát nên hai bên không thể thực hiện được các thỏa thuận.

Đến ngày 08/11/2021, vợ chồng ông T tiếp tục yêu cầu đưa tiền và đề nghị hủy hết toàn bộ hợp đồng trước và lập một hợp đồng mới, nên bà có lập hợp đồng ngày 08/11/2021. Nội dung: bà đã giao số tiền cọc 815.000.000 đồng, còn lại số tiền 25.000.000 đồng sẽ giao khi các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận bà H, ông T có trách nhiệm đóng thuế cá nhân, đổi sổ hồng với diện tích 4.320m², đến ngày 08/02/2022 ông T, bà H sẽ giao sổ hồng cho bà và đến Văn phòng công chứng Trần Thị Trúc Linh để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng đến hẹn ông T, bà H không thực hiện được thủ tục chuyển sang sổ hồng với diện tích 4.320m², do diện tích thực tế chỉ còn khoảng 2.100 m². Sau khi biết diện tích không đủ bà có yêu cầu ông T, bà H thực hiện việc đổi sổ hồng cho bà theo diện tích thực tế, tuy nhiên ông T, bà H không thực hiện. Sau đó các bên có đến UBND thị trấn Long G hòa giải nhưng ông T, bà H không đồng ý đổi sổ đỏ sang sổ hồng nên không hòa giải được. Bà cũng đã thương lượng yêu cầu bà H, ông T đổi sổ hồng theo diện tích đất thực tế nhưng không ông T, bà H cũng không đồng ý.

Do ông T, bà H vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên bà yêu cầu ông T, bà H phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc mà bà đã giao là 798.800.000 đồng và phạt cọc số tiền 798.800.000 đồng. Tổng số tiền là 1.597.600.000 đồng.

- Theo bị đơn là ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H trình bày:

Ngày 15/5/2021 ông bà có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại thị trấn Long G, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. Ông bà thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất trên với giá 200.000.000 đồng/1.000m², với diện tích đất hơn 4.000m² như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên thống nhất số tiền chuyển nhượng của thửa đất là 840.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2021 bà A giao cho ông bà số tiền 240.000.000 đồng tiền cọc, sau đó bà A lấy lại số tiền 16.200.000 đồng, bà A nói đây là tiền hoa hồng bán đất. Sau khi giao tiền thì bà A làm hợp đồng đặt cọc, nội dung do bà A viết, sau đó ông bà và bà A cùng ký tên, có Hoàng Thị Bích ký tên người làm chứng. Trong hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận đến ngày 15/7/2021 thì bà A sẽ giao cho ông bà số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Đến ngày 01/7/2021 thì vợ chồng ông bà nhận tiếp số tiền cọc 50.000.000 đồng từ bà A, lần thứ 3 vào ngày nào ông bà không nhớ, nhưng trong khoảng thời gian 60 ngày mà hai bên thỏa thuận với nhau trong hợp đồng cọc thì bà A đến nhà ông bà và giao tiếp 500.000.000 đồng, đây là số tiền chuyển nhượng mà bà A chồng đủ cho ông bà theo thỏa thuận, ông bà xác định đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà A, nhưng trong giấy ghi còn lại 50.000.000 đồng là do bà A nói số tiền này bà A giữ lại để đóng thuế thu nhập cá nhân cho vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà đồng ý nên ông T ghi nội dung như phía sau giấy đặt cọc ngày 15/5/2021 và ký tên, thời điểm đó bà A nói là cứ để như vậy không cần làm thủ tục sang tên, nếu bà A bán đất cho ai thì sẽ nhờ vợ chồng ông bà lên ký tên và sẽ cho 10.000.000 đồng, ông bà đã giao sổ đỏ cho bà A và nghĩ đã nhận đủ tiền rồi thì khi nào làm giấy tờ cũng được. Khoảng 01 tuần sau ông bà biết được số tiền thuế thu nhập cá nhân không đến 50.000.000 đồng đồng thời tôi muốn rõ ràng nên mới nói bà A làm thủ tục sang tên giấy tờ đất, lúc đó vợ chồng ông bà với bà A và bà Bích (người đi cùng bà A) đến phòng Công chứng Trúc Linh để làm thủ tục, lúc đó ông bà hỏi người làm trong Văn phòng thì biết được số tiền thuế thu nhập cá nhân chỉ 16.000.000 đồng, nhưng bà A nói từ từ rồi làm thủ tục công chứng, nhưng ông bà nói nếu từ từ làm công chứng thì phải trả tiền cho ông bà vì tiền thuế thu nhập cá nhân chỉ 16.000.000 đồng nên bà A giao cho ông bà 25.000.000 đồng, còn 9.000.000 đồng bà A nói khi nào đi công chứng giấy tờ thì giao cho ông bà số tiền này để cho vui vẻ. Số tiền này bà A giao cho ông bà trước cửa Phòng công chứng Trần Thị Trúc Linh, nhưng không có ký giấy tờ gì, cũng không làm hợp đồng công chứng tại phòng công chứng. Sau khi nhận tiền đi về nhà thì bà A mới đưa cho ông bà một tờ giấy mà ông bà không nhớ nội dung để ông bà ký tên vào, lúc đó ông bà nghĩ đây là giấy xác nhận đã nhận đủ tiền mua bán đất và hẹn qua tháng 02 làm thủ tục nên mới ký tên vào giấy này. Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 08/11/2021 mà bà A nộp cho Tòa án thì ông bà thấy chữ ký và chữ viết không giống chữ của mình, ông bà chưa xác định được đây có phải là chữ ký của mình hay không, còn dấu lấn tay ông bà không biết phải của mình hay không, nhưng ông bà nhớ có ký vào một tờ giấy khác cho bà A đưa với nội dung nhận đủ tiền và dời qua tháng 02 làm thủ tục. Nên ông bà xác định

không yêu cầu Tòa án làm thủ tục trưng cầu giám định chữ ký, dấu lấn tay của mình trong hợp đồng đặt cọc ghi ngày 08/11/2021 mà bà A nộp cho Tòa án. Ông bà cũng không yêu cầu phân tố để yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A ông bà không đồng ý, lý do vợ chồng ông bà với A đã thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nhau, ông bà đã nhận tiền đầy đủ, đất thì đất bỏ hoang ông bà cũng không quản lý, còn thủ tục sang tên là do bà A không chịu làm.

- Theo người làm chứng bà Hoàng Thị Bình trình bày:

Không nhớ ngày cụ thể, khi bà qua nhà bà A chơi thì bà A có nói việc chuẩn bị ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.320,0 m² với ông T, bà H. Sau đó bà đi cùng với bà A qua nhà bà H. Bà có chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc hợp đồng, các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất với diện tích 4.320m² với giá 840.000.000 đồng (hai bên thỏa thuận 200.000.000 đồng/sào), bà A giao cho H, ông T số 240.000.000 đồng, ông T, bà H giao cho bà A sổ đỏ photo, sổ đỏ gốc ông T, bà H đang thế chấp ngân hàng. Các bên có lập hợp đồng đặt cọc bà có ký tên người làm chứng.

Một thời gian sau, bà không nhớ cụ thể ngày tháng bà có đi cùng bà A qua nhà bà H để yêu cầu bà H làm thủ tục đổi sổ đỏ sang sổ hồng và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A, thì bà H cho rằng do tình hình dịch Covid nên yêu cầu bà A cho bà H tạm ứng số tiền 50.000.000 đồng, cùng ngày hôm đó bà A giao số tiền 50.000.000 đồng cho ông T, bà H. Ông T ghi mặt sau của hợp đồng mà các bên đã ký trước đó, bà có chứng kiến. Một thời gian sau, bà A qua nhà bà H để giao cho bà H số tiền 500.000.000 đồng, bà có đi cùng bà A, số tiền còn lại khi nào bà H đổi sổ và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà A sẽ giao đủ. Đến ngày 08/11/2021 các bên lại gặp nhau và thỏa thuận làm lại hợp đồng đặt cọc, nội dung thỏa thuận như bà A trình bày, cũng trong hôm đó bà A đã giao cho bà H số tiền 25.000.000 đồng. Đến ngày các bên hẹn để thực hiện hợp đồng thì ông T, bà H không thực hiện được việc đổi sổ đỏ sang sổ hồng lý do diện tích đất thực tế ít hơn diện tích đất thỏa thuận mua bán. Bà A vẫn đồng ý yêu cầu bà H, ông T thực hiện theo diện tích thực tế, còn diện tích còn thiếu sẽ tính sau nhưng ông T, bà H không đồng ý. Bà A có yêu cầu trả lại sổ đỏ nhưng ông T, bà H không chịu nhận lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2, Điều 92; Điều 147; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 2, Điều 229; Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 121, 123, 131, 274, 275, 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H.

1. Buộc ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền 1.597.600.000 đồng (một tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng. Trong đó, số tiền đặt cọc là 798.800.000 (bảy trăm chín mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng và tiền phạt cọc là 798.800.000 (bảy trăm chín mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng.

2. Buộc bà Nguyễn Thị A phải trả cho ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 392053 do Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/12/2009 mang tên ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H.

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

Ngày 03/4/2023, bị đơn ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/5/2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 110/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị xem xét hủy bản án sơ thẩm của Tòa án Cẩm Mỹ, lý do: Tòa án chưa thu thập chứng cứ đầy đủ nên chưa làm rõ được lỗi của phía nào, khách quan hay chủ quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể yêu cầu xem xét lại tiền bồi thường cọc do ông bà bán nguyên thừa đất theo sổ đỏ, ông bà không biết gì về việc thiếu đất. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai thay đổi kháng nghị của VKS huyện Cẩm Mỹ, đề nghị sửa án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không thực hiện được hợp đồng là do khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất được cấp ghi trong giấy CNQSD đất số AP 392053 do UBND huyện Cẩm Mỹ cấp ngày 09/12/2009 mang tên ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H là 4320 m² nhưng khi hai bên thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì biết được diện tích đất theo bản đồ địa chính hiện hành là 2.109,1 m² dẫn đến sự việc tranh chấp. Khi đó, bên đặt cọc (nguyên đơn) yêu cầu bên nhận cọc (bị đơn) phải giao đủ số diện tích đất hoặc chỉ đồng ý thanh toán theo diện tích đất thực tế nhưng bị đơn không đồng ý và cho rằng sẽ thực hiện như cam kết chuyển nhượng,

việc thiếu đất là ngoài ý muốn, bản thân bị đơn cũng không biết. Thực tế, sau khi đã nhận tổng cộng 815.000.000 đồng, ông T, bà H cũng đã giao giấy CNQSDĐ, giao đất cho bà A để làm sổ và quản lý đất. Quá trình giải quyết, Tòa án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ xác định nguyên nhân dẫn đến sự chênh lệch đất này; chưa làm việc với các chủ đất liền kề với thửa đất trên để xác định việc họ có tranh chấp gì hay không; diện tích đất còn thiếu do ai đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, có căn cứ để xác định 02 bên không tiến tới thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thiếu đất như thỏa thuận ký đặt cọc ngày 15/5/2021.

Xét về lỗi: thấy rằng nguyên đơn khi ký kết hợp đồng đặt cọc cũng có lỗi đã không xem xét, đo đạc diện tích thực tế của thửa đất số 278, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Long G (nay thị trấn Long G), huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ để ghi diện tích trong giấy. Bị đơn xác định khi ký hợp đồng đặt cọc và qua các lần sau đó nhận tiền, đã bàn giao giấy CNQSDĐ, bàn giao đất, nghĩ rằng diện tích đất thực tế phù hợp với diện tích đất được ghi trong sổ đỏ. Đến thời điểm giải quyết tranh chấp, không có căn cứ để xác định ông T, bà H biết đất mình bị thiếu mà vẫn bán cho bà A. Bản thân phía bị đơn vẫn có thiện chí muốn chuyển nhượng cho nguyên đơn. Do vậy, việc 02 bên không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khách quan, không ai phải chịu thiệt hại. Cần hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp, đảm bảo được quyền lợi cho các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKS tỉnh Đồng Nai thay đổi kháng nghị của VKS huyện Cẩm Mỹ, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng hoàn trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Do kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp một phần với quan điểm của VKS nên đề nghị tòa án chấp nhận. Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 15/5/2023 của TAND huyện Cẩm Mỹ.

+ Buộc ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H phải liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền đặt cọc là 798.800.000 đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị A phải trả cho ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 392053 do Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/12/2009 mang tên ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các bị đơn Phan Văn T, Cao Thị Lệ H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ làm trong thời hạn

và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung vụ án: Ngày 15/5/2021, bà A (bên cọc - mua đất) và ông T, bà H (bên nhận cọc-bán đất) thỏa thuận mua bán thửa đất diện tích 4.320 m² thuộc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Long G (nay thị trấn Long G), huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP392053 do UBND huyện Cẩm Mỹ ký ngày 09/12/2009. Qua nhiều lần giao nhận tiền, các bên lập Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021 (BL59) ngoài nội dung ghi nhận về đất mua bán còn ghi nhận các bên thỏa thuận tiền mua bán là 840.000.000 đồng, đặt cọc 815.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa giao là 25.000.000 đồng. Ngoài ra các bên còn có thỏa thuận khác là ông T, bà H có trách nhiệm đổi sổ hồng đối với diện tích 4.320 m². Đến ngày 08/02/2022 bà A sẽ chồng hết tiền còn lại.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn: Tại phiên tòa, các bên xác nhận số tiền các bên đã giao nhận là 798.800.000 đồng. Về lý do dẫn đến việc các bên không thể tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do khi 02 bên đi thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng thì được biết thửa đất số 278, tờ bản đồ số 5 chỉ còn 2.109,1 m². Do mục đích sổ đỏ sang sổ hồng không thực hiện được và bà A cũng không đồng ý mua đất khi đất bị thiếu diện tích nên các bên đã không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Qua việc đo vẽ thửa đất và xác minh từ Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cẩm Mỹ, UBND thị trấn Long G đã xác định thửa đất số 278, tờ bản đồ số 5 (theo bản đồ địa chính năm 1996) nay được đổi thành thửa số 81, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ địa chính năm 2014) và diện tích chỉ còn 2.109,1 m². Tuy nhiên các cơ quan này không trả lời được lý do tại sao diện tích đất của ông T, bà H giảm chỉ còn 2.109,1 m². Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP392053 do UBND huyện Cẩm Mỹ ký ngày 09/12/2009 bản chính hiện nay đang do bà A giữ. Bà xác nhận trên giấy chứng nhận không có ghi nhận nội dung chuyển nhượng hay biến động gì đối với đất. Bị đơn cũng xác nhận từ khi được cấp sổ đỏ đến nay, ông bà chưa nhận được bất cứ thông tin gì về quy hoạch hay thu hồi đất từ chính quyền địa phương cũng như ông bà không bán đất cho bất cứ ai ngoài bà A.

[5] Từ đó cho thấy, việc sụt giảm diện tích đất (nguyên nhân của việc các bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) từ 4.320 m² còn 2.109,1 m² là lỗi khách quan, không do phía người bán cũng không do người mua. Do các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do đối tượng chuyển nhượng thay đổi diện tích nên chấm dứt việc đặt cọc để chuyển nhượng đất giữa các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Bà A trả lại cho ông T, bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T, bà H trả lại cho bà A toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 798.800.000 đồng. Về đất chưa thực hiện việc giao nên không xem xét.

[6] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án Cẩm Mỹ theo hướng chấp nhận một phần khởi kiện của bà A, buộc ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền đặt cọc là

798.800.000 đồng và buộc bà Nguyễn Thị A phải trả cho ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX và tình tiết sự việc nên chấp nhận kháng nghị.

[7] Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T và bà H; chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí.

[9] Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH/14 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Văn T, Cao Thị Lệ H. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 229; Điều 238; Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất phạt vi phạm;

Căn cứ 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H.

1. Buộc ông Phan Văn T và bà Cao Thị Lệ H cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền 798.800.000đ (Bảy trăm chín mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Bà Nguyễn Thị A phải trả cho ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 392053 do Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/12/2009 mang tên ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H (bản chính).

3. Về chi phí tố tụng: Bà A tự nguyện chịu chi phí tố tụng với tiền 1.312.019đ (một triệu ba trăm mười hai nghìn không trăm mười chín đồng). Bà A đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn T, bà Cao Thị Lệ H chịu án phí với số tiền 35.952.000đ (Ba mươi lăm triệu chín trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí với số tiền 35.952.000đ (Ba mươi lăm triệu chín trăm năm mươi hai nghìn đồng), trừ vào số tiền 30.750.000đ (ba mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí bà A đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001026 ngày 15/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ. Bà A phải nộp số tiền còn lại là 5.202.000đ (Năm triệu hai trăm lẻ hai nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà H không phải chịu án phí. Tiếp tục tạm giữ số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng ông T, bà H đã nộp tại các Biên lai thu số 0000056, 0000057 ngày 16/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ để đảm bảo thi hành án.

5. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được 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 huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu.

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

(đã xử)

Võ Thị Thanh Phượng