TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 31/2021/DS-PT
Ngày: 14 -01-2021
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: 1/ Ông Huỳnh Văn Ngoan;

2/ Ông Nguyễn Lê Huy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Hữu Nghĩa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 501/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 09 tháng 09 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 577/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Quốc T, sinh năm 1979;

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

Đại diện ủy quyền: Nguyễn Trần H, sinh năm 1988; (có mặt)

Theo giấy ủy quyền công chứng số A ngày 03/11/2020 tại văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N.

Địa chỉ: ấp 4, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Võ Thị Thu Th, sinh năm 1979;

Địa chỉ: số 12 đường H, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: số 06 R, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo giấy ủy quyền công chứng số B tại văn phòng công chứng Nguyễn Anh T.

3. Người làm chứng:

1/ Dương Cẩm Đ, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Địa chỉ: số 142/5 L, phường Y, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M

Đại diện: anh Đoàn Minh H (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Võ Thị Thu Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Lê Quốc T là ông Nguyễn Trần H trình bày:

Vào ngày 21/10/2019, anh T và chị Th có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ số 12 đường H, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Hợp đồng đặt cọc ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên như sau:

Chị Th đồng ý chuyển nhượng cho anh T toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất mà chị Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CS do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/8/2019. Ghi nhận thửa đất số 343, tờ bản đồ số 19 có diện tích 735,9 m^2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị tại địa chỉ số 12 đường H, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có sẵn nhà ở có diện tích xây dựng là 207,1 m^2, hạng nhà cấp 3, trong nhà có đầy đủ tiện nghi.

Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 17.800.000.000 đồng (mười bảy tỷ tám trăm triệu đồng), hình thức thanh toán: bên mua đặt cọc trước số tiền là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng sẽ trả đủ số tiền còn lại là 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị Th đã nhận đủ số tiền là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám triệu đồng).

Sau đó, anh T tiến hành thủ tục đo đạc để ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình đo đạc, anh T phát hiện thửa đất số 343 có diện tích đo đạc thực tế là 610,1 m^2, không đúng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi phát hiện có sự chênh lệch diện tích đất nêu trên, anh T đã nhiều lần thương lượng với chị Th để điều chỉnh giá chuyển nhượng nhưng phía chị Th không đồng ý điều chỉnh giá chuyển nhượng và chị Th không đồng ý và đổ lỗi cho người khác, chị Th cũng không đồng ý ký biên bản đo đạc.

Anh T cho rằng đối tượng giao kết không đúng với thỏa thuận ban đầu, chị Th không có thiện chí thỏa thuận lại nên anh T yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 21/10/2019 được ký kết giữa chị Võ Thị Thu Th và anh Lê Quốc T vô hiệu. Anh T yêu cầu xác định số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) do anh T đặt cọc mua nhà, đất thuộc quyền sở hữu của anh T.

Anh Lê Quốc T yêu cầu chị Võ Thị Thu Th trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng), không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi.

Tại đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai bổ sung ngày 08 tháng 4 năm 2020, anh T yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 21/10/2019 được ký giữa Võ Thị Thu Th và Lê Quốc T vô hiệu là do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Vì khi giao kết hợp đồng thì bị đơn đã xác định sẽ giao lại cho nguyên đơn đất và nhà ở có diện tích 735,9 m^2 tuy nhiên qua đo đạc thực tế thì đất và nhà chỉ có diện tích 610,3 m^2 (giảm 125,6 m^2).

* Bị đơn chị Võ Thị Thu Th trình bày:

Chị Th có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 343, tờ bản đồ số 19, diện tích 735,9 m^2 và toàn bộ tài sản trên đất cho anh Lê Quốc T. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là 17.800.000.000 đồng (mười bảy tỷ tám trăm triệu đồng). Ngày 21/10/2019, chị Th và anh T có làm hợp đồng sang nhượng nhà và đất. Anh T đặt cọc số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) để mua nhà và thửa đất nêu trên. Chị Th đã nhận số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) của anh T và chị Th đã viết biên nhận cho anh T. Đến ngày 16/12/2019, anh T thông báo cho chị Th biết diện tích thực tế của thửa đất số 343 giảm 125,6 m^2 so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chị Th giảm giá tiền chuyển nhượng là 15.300.000.000 đồng (mười lăm tỷ ba trăm triệu đồng) nhưng chị Th không đồng ý. Diện tích đất thực tế bị giảm không phải do lỗi của chị Th vì diện tích của chị Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 735,9 m^2. Nếu anh T không đồng ý mua thửa đất số 343 nữa thì anh T mất tiền cọc. Chị Th không đồng ý trả tiền cọc cho anh T.

Vào ngày 21/10/2019, chị Th có ký hợp đồng sang nhượng nhà đất số 12 đường H, phường A, thành phố M cho anh Lê Quốc T với giá 17.800.000.000 đồng (mười bảy tỷ tám trăm triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng, anh T đã đặt cọc cho chị Th số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng) anh T phải thanh toán cho chị Th sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 21/10/2019. Tuy nhiên chưa đến thời hạn 60 ngày, anh T đã tự ý chấm dứt việc sang nhượng và kiện chị Th đòi lại số tiền đặt cọc là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng).

Anh T kiện đòi số tiền đặt cọc mua nhà trước thời hạn hai bên giao kết hợp đồng, đồng nghĩa với việc anh T từ chối mua nhà, đất tại số 12 đường H, phường A, thành phố M do chị Th đứng tên, sở hữu.

Chị Th cho rằng chị Th không có lỗi, bên anh T đổi ý không mua nhà, đất thì mất cọc, đối ý không mua nhà đất là lỗi của anh T.

Chị Th yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 21/10/2019 được ký giữa Võ Thị Thu Th và Lê Quốc T.

Chị Th yêu cầu xác định số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng) do anh T đặt cọc mua nhà đất thuộc quyền sở hữu của chị Th.

* Tại bản tự khai ngày 27/12/2019, người làm chứng Dương Cẩm Đ trình bày:

Ngày 21/10/2019, anh T và chị Th có tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 19, diện tích là 735,9 m^2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị tọa lạc tại số 12 đường H, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Trên phần đất có sẵn nhà ở có diện tích xây dựng là 207,1 m^2, hạng nhà cấp 3.

Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 17.800.000.000 đồng (mười bảy tỷ tám trăm triệu đồng), hình thức thanh toán đặt cọc trước số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám triệu đồng). Sau khi ký thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng sẽ trả đủ số tiền còn lại là 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng). Khi ký hợp đồng đặt cọc này, anh T và chị Th có nhờ anh làm chứng việc ký hợp đồng đặt cọc. Anh cùng anh T, chị Th và anh Đ cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc ghi nhận việc đặt cọc mua bán nêu trên. Anh cũng chứng kiến việc giao nhận tiền cọc từ anh T cho chị Th.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 09 tháng 09 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng:

- Căn cứ vào khoản 3Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 229 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 126, Điều 131, Điều 328 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Võ Thị Thu Th về việc việc yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 21/10/2019 được ký giữa Võ Thị Thu Th và Lê Quốc T. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Th yêu cầu xác định số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng) do anh T đặt cọc mua nhà đất thuộc quyền sở hữu của chị Th.

Tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 21/10/2019 được ký giữa Võ Thị Thu Th và Lê Quốc T vô hiệu.

Buộc chị Võ Thị Thu Th có nghĩa vụ trả cho anh Lê Quốc T số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh Lê Quốc T có đơn yêu cầu thi hành án nếu chị Võ Thị Thu Th không trả số tiền nêu trên, chị Th còn phải trả thêm tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngày bị đơn 13/9/2020 bị đơn Võ Thị Thu Th có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét các yêu cầu sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Chấp nhận tòa bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm xuất cảnh đối với chị Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: ngày 21/10/2019 giữa anh T và chị Th ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng nội dung là đặc cọc số tiền 2.800.000.000 đồng, khi giao địch hai bên đương sự tin tưởng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/8/2019, nhưng thực tế kết quả đo đạt ngày 21/11/2019 thì diện tích là 610,3m^2, giảm 125,6m^2, việc giảm diện tích hai bên đều không có lỗi, căn cứ điều 126 Bộ luật dân sự, án sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chị Th trả lại anh T số tiền 2.800.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Thu Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh Lê Quốc T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 21/10/2019 là vô hiệu yêu cầu nhận lại số tiền đặc cọc là 2.800.000.000 đồng, án sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 là có căn cứ.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn bà Võ Thị Thu Th cư trú tại phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố M đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với người làm chứng Dương Cẩm Đ có đơn xin vắng mặt và đã có lời khai. Căn cứ Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với người làm chứng.

[4] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Thu Th đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung kháng cáo: bị đơn bà Võ Thị Thu Th kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét các yêu cầu sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Chấp nhận tòa bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm xuất cảnh đối với chị Th.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo: Căn cứ vào "Hợp đồng sang nhượng nhà đất" được ký giữa anh T và chị Th ngày 21/10/2019, tiêu đề của hợp đồng là hợp đồng sang nhượng nhưng nội dung của hợp đồng lại là hợp đồng đặt cọc là vì trong phần hình thức thanh toán: Bên B (anh T) đặt cọc cho bên A (chị Th) để làm tin là 2.800.000.000 đồng, chị Th đã viết biên nhận nhận số tiền 2.800.000.000 đồng là tiền cọc. Ngoài ra, trong hợp đồng hai bên thỏa thuận sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, anh T và chị Th đến văn phòng công chứng để làm thủ tục theo quy định và anh T trả đủ số tiền còn lại cho chị Th. Nên anh T và chị Th đều ý thức được hợp đồng sang nhượng ngày 21/10/20/19 chỉ là hợp đồng đặt cọc và hai bên phải đến văn phòng công chứng để lập thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong hợp đồng ngày 21/10/2019 đều đã thể hiện rõ trách nhiệm của bên nhận tiền cọc và trách nhiệm của bên đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định "Hợp đồng sang nhượng nhà đất" được ký giữa anh T và chị Th ngày 21/10/2019 là hợp đồng đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật dân sự 2003.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện ủy quyền của anh T và đại diện ủy quyền của chị Th đều thống nhất trình bày: Trước khi hai bên ký hợp đồng sang nhượng ngày 21/10/2019, anh T có xem nhà và quyền sử dụng đất. Anh T được chị Th cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh T ký kết hợp đồng đặt cọc với chị Th để đảm bảo cho giao dịch mua bán nhà và đất tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 19, diện tích 735,9 m^2, mục đích anh T mua bán nhà và quyền sử dụng đất là để kinh doanh.

Tại mục 4 của hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 21/10/2019 cũng đã có quy định lệ phí công chứng trích lục đo đạc do bên B đóng. Do đó sau khi ký hợp đồng đặc cọc anh T đã tiến hành ký hợp đồng đo đạc là đúng theo thỏa thuận, căn cứ vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày

22/11/2019 diện tích thực tế của thửa đất số 343 giảm 125,6 m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Th cũng như đại diện ủy quyền của chị Th cho rằng thực tế diện tích nhà và đất của chị Th là đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Nhưng chị Th không có căn cứ nào để chứng minh là đất thực tế của chị Th có đúng như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hay không, vì giai đoạn sơ thẩm cũng như phúc thẩm chị Th không đồng ý đo đạc thực tế lại phần đất đang tranh chấp. Tại mục 1 của hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 21/10/2019 đã thể hiện tài sản thỏa thuận sang nhượng là thửa đất số 343, tờ bản đồ số 19, diện tích 735,9 m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Đoàn Minh H là cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M đã xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/11/2019 và cho rằng diện tích đất thực tế của thửa đất số 343 khác với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng giảm 125,6 m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Chính bản khai ngày 26/12/2019 chị Th cũng trình bày: "Ngày 16/12/2019, anh T có thông báo cho tôi biết diện tích thực tế của thửa đất số 343 giảm 125,6 m^2 so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận. Anh T yêu cầu tôi phải giảm giá tiền chuyển nhượng đã thỏa thuận còn 15.300.000 đ (mười lăm tỉ ba trăm triệu đồng). Thì tôi không đồng ý". Điều này đã thể hiện chị Th cũng đã biết diện tích đất thực tế của chị không đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M có Công văn số 1958/CNVPĐK ngày 14/7/2020 thu hồi Công văn số 1117/CNVPĐK ngày 04/5/2020 vì: "*... có một số nội dung chưa phù hợp. Cụ thể là chủ sử dụng đất, các chủ sử dụng giáp ranh không ký tên vào bản dự thảo hồ sơ đo đạc, chỉ giới đường đỏ của đường H và đường Trừ Văn Th có sự thay đổi so với trước đây".* Theo Công văn số 2500/CNVPĐK-HCTH ngày 26/8/2020 cung cấp Quyết định số 13/2018/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 có hiệu lực ngày 08/8/2018 quy định phạm vi chỉ giới đường đỏ của đường H và đường Trừ Văn Th từ tim đường ra mỗi bên 08 m.

Nguồn gốc phần diện tích đất 735,9 m^2 là của ông Huỳnh Văn Achuyển nhượng cho ông Võ Quốc H vào ngày 06/11/2018, thời điểm này Quyết định số 13/2018/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 có hiệu lực ngày 08/8/2018 quy định phạm vi chỉ giới đường đỏ của đường H và đường Trừ Văn Th từ tim đường ra mỗi bên 08 m. Nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Quốc H lại không trừ phần phạm vi chỉ giới đường đỏ của đường H và đường Trừ Văn Th mà diện tích vẫn là 735,9 m^2. Chị Võ Thị Thu Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/2019 do được hưởng thừa kế từ ông Võ Quốc H. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Th hồ sơ cấp giấy không tiến hành đo đạc lại, không trừ phạm vi chỉ giới đường đỏ của đường H và đường Trừ Văn Th, dẫn đến cấp giấy cho chị Th ngày 14/8/2019 diện tích vẫn là 735,9 m^2. Đây là lỗi của cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến diện tích đất thực tế không đúng với diện tích được

cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến chị Th và anh T tin tưởng vào diện tích trong giấy mà giao kết hợp đồng.

Như vậy, cả anh T và chị Th đều nhầm lẫn diện tích thực tế của thửa đất số 343 tờ bản đồ số 19 là 735,9 m^2 và cả hai đều không có lỗi trong việc nhầm lẫn diện tích nêu trên. Mặc dù hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2019 có thỏa thuận: "*Sau 60 ngày kể từ ngày hôm nay bên A và bên B đến Phòng công chứng lập thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật...*". Anh T đã khởi kiện tại Tòa yêu cầu đòi lại tiền cọc trước thời hạn thỏa thuận thực hiện tiếp tục hợp đồng. Căn cứ Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*." Do đó, việc anh T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 21/10/2019 vô hiệu trước khi đến hạn thực hiện hợp đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Anh T yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 21/10/2019 vô hiệu và yêu cầu chị Th trả lại số tiền cọc là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) là có cơ sở. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, chị Th phải trả lại cho anh T số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Như đã nhận định, anh T và chị Th đều không có lỗi khi xác lập giao dịch nên không phải bồi thường.

Như đã phân tích nêu trên, hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 21/10/2019 vô hiệu do nhầm lẫn về diện tích thực tế của thửa đất số 343 nên việc chị Th cho rằng: Anh T kiện đòi số tiền đặt cọc mua nhà trước thời hạn hai bên giao kết hợp đồng, đồng nghĩa với việc anh T từ chối mua nhà, đất tại số số 12 đường H, phường A, thành phố M do chị Th đứng tên, sở hữu là không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, án sơ xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 21/10/2019 và không chấp nhận yêu cầu xác định số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) thuộc quyền sở hữu của chị Th là có căn cứ.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Th đối với yêu cầu xác định số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) thuộc quyền sở hữu của chị Th. Xét thấy, cần thiết phải tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấp xuất cảnh đối với chị Th là cần thiết cho việc đảm bảo thi hành án. Do đó của bị đơn về việc yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là không có căn cứ.

[7]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 229 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 126, Điều 131, Điều 328 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Võ Thị Thu Th.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 09 tháng 09 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Võ Thị Thu Th về việc việc yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 21/10/2019 được ký giữa Võ Thị Thu Th và Lê Quốc T. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Th yêu cầu xác định số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng) do anh T đặt cọc mua nhà đất thuộc quyền sở hữu của chị Th.

Tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 21/10/2019 được ký giữa Võ Thị Thu Th và Lê Quốc T vô hiệu.

Buộc chị Võ Thị Thu Th có nghĩa vụ trả cho anh Lê Quốc T số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh Lê Quốc T có đơn yêu cầu thi hành án nếu chị Võ Thị Thu Th không trả số tiền nêu trên, chị Th còn phải trả thêm tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Về án phí: Chị Võ Thị Thu Th phải chịu 88.300.000 đồng (tám mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chị Th được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.300.000 đồng (bốn mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001237 ngày 19/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M nên chị Th phải nộp tiếp số tiền là 44.000.000 đồng (bốn mươi bốn triệu đồng).

Chị Võ Thị Thu Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chị Th đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001964 ngày 15/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, nên xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

Hoàn lại cho anh Lê Quốc T số tiền 44.300.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000644 ngày 03/12/2019 và biên lai thu số 0001256 ngày 21/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP M;
- CCTHADS TP M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Lâm Ngọc Tuyền