

Bản án số: 225 /2023/DS-PT
Ngày: 26 - 6- 2023
V/v: “tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
đòi bồi thường thiệt hại”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Văn Tâm.

- *Các Thẩm phán:* ông Phan Thanh Tùng; ông Hà Chí Quốc.

Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 482/2022/TLPT-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2022, về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2022/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* chị Cao Thị V, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 4, ấp TB, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Phan Văn D, sinh năm 1962, bà Lê Thị B, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp TB, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: anh Phan Trọng H, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 7, ấp TB, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn Tình, Luật sư Võ Hương Dương công tác tại Công ty luật TNHH MTV Bảo Minh Lý thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; (Luật sư Tình vắng mặt, Luật sư Dương có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 4, ấp TB, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Chị Cao Thị Vi, anh Nguyễn Văn S (Nguyên đơn – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan);

4.2. Bà Lê Thị B, ông Phan Văn D – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/8/2020 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – chị Cao Thị V trình bày:

Vào ngày 06/7/2020, vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là: CNQSDĐ) của vợ chồng ông Phan Văn D, bà Lê Thị B phần đất ngang 05 m diện tích 250 m², thửa đất số 391, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại ấp TB, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Đất này ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) ngày 22/6/2006, trên đất có căn nhà cấp 4, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Vợ chồng chị đặt cọc trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng chị sẽ giao cho ông D, bà B.

Khi vợ chồng chị giao tiền có nhờ ông Trương Văn B là hàng xóm của ông D, viết hộ hợp đồng đặt cọc CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho chị giữ, kèm theo là chứng minh nhân dân bản photo của ông D, bà B và GCNQSDĐ của phần đất chị nhận chuyển nhượng. Do tại thời điểm này, vợ chồng ông D đang thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng. Nên hai bên thống nhất sau 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ đến Ủy ban nhân dân xã hoặc Phòng công chứng để hoàn tất thủ tục CNQSDĐ. Tuy nhiên khi đến hẹn, chị yêu cầu vợ chồng ông D giao đất và thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng ông D, bà B nói là đất chuyển nhượng vị trí khác không phải thửa 391 từ đó chị không đồng ý.

Nay chị yêu cầu vợ chồng ông D và bà B phải thực hiện hợp đồng CNQSDĐ mà hai bên đã ký ngày 06/7/2020 cho vợ chồng chị đứng tên đối với phần đất có diện tích 250 m² thuộc thửa đất số 391 và giao đất cho vợ chồng chị đúng theo thỏa thuận mà hai bên đã ký.

Ngày 09/9/2020, chị V thay đổi yêu cầu khởi kiện từ buộc vợ chồng ông D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang đòi lại tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần tiền cọc là 400.000.000 đồng.

Đối với phần tố của bị đơn yêu cầu chị bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 100.000.000 đồng thì chị không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Văn S trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chị V và có cùng yêu cầu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B và ông Phan Văn D là anh Phan Trọng H trình bày:

Anh là con của bà Lê Thị B và ông Phan Văn D. Vào ngày 06/7/2020, cha

mẹ anh có chuyển nhượng cho chị Cao Thị V và anh Nguyễn Văn S một phần đất diện tích 312 m² thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại ấp TB, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Đất có GCNQSDĐ. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Cùng ngày 06/7/2020 chị V đặt cọc trước cho bà B, ông D số tiền 200.000.000 đồng có lập giấy tay do ông Trương Văn B, sinh năm 1953, trú tại: Tổ 7, ấp TB, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh viết hộ, bà B và chị V ký ghi họ tên. Riêng ông B ký, ghi họ tên với tư cách là người làm chứng. Bản chính của giấy tay đặt cọc do chị V giữ, bà B và ông D chỉ giữ giấy photo. Thỏa thuận sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị V trả cho bà B, ông D số tiền còn lại là 100.000.000 đồng và việc hoàn tất các thủ tục liên quan sẽ được thực hiện trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 06/7/2020. Nội dung giấy đặt cọc là mẫu in sẵn, ông B ghi thông tin tại mục bên bán và bên mua cùng giá chuyển nhượng, số tiền nhận trước và ngày giao tiền, số tiền còn lại và thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Nội dung còn lại của mục đặc điểm thửa đất, tài sản gắn liền với đất thì để trống.

Ngày 07/7/2020, ông D và bà B lấy hai GCNQSDĐ từ Ngân hàng ra. Khoảng 2, 3 ngày sau, chị Vi và anh S yêu cầu ông D, bà B đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành để làm trích lục hồ sơ thửa đất thì ông D, bà B phát hiện thông tin thửa đất chuyển nhượng không đúng. Bà B, ông D chỉ chuyển nhượng thửa 357 chứ không phải thửa 391. Qua tìm hiểu không biết bằng cách nào chị V có bản photo GCNQSDĐ thửa 391 rồi nhờ ông B ghi thêm thông tin thửa đất, diện tích vào hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng này chị V, anh S không giao lại cho bà B và ông D.

Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà B và ông D đã chủ động tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản, công trình có trên thửa đất 357 gồm: 01 dàn sắt treo lan (nhà lan) có diện tích 110 m², 02 căn nhà mát (trước và sau nhà lan) có diện tích 50 m²/căn để bàn giao hiện trạng đất trống cho chị V, anh S. Tổng chi phí cho việc thực hiện các công việc trên là 100.000.000 đồng.

Nay bà B, ông D không đồng ý chuyển nhượng thửa 391 cho chị Vi, anh S, đồng ý trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc nhưng phản tố yêu cầu chị Vi, anh S phải bồi thường thiệt hại nhà lan và 02 căn nhà mát trị giá 100.000.000 đồng, khấu trừ trong vụ án này.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2022/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định.*

Căn cứ vào các Điều 328, 407, 408, 131, 584, 589 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, khoản 3, 5 Điều 26 Nghị Quyết 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.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Cao Thị V về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị B và ông Phan Văn D.

- Hợp đồng đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2020 giữa chị Cao Thị Vi với bà Lê Thị B và ông Phan Văn D là vô hiệu.

- Buộc ông Phan Văn D và bà Lê Thị B có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị Cao Thị Vi số tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị B về việc “Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản” đối với chị Cao Thị Vi.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 28/10/2022, chị V và anh S kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả là bồi thường gấp 02 lần tiền cọc.

- Ngày 01/11/2022, ông D, bà B kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo.

* Phần tranh luận:

- Chị V, anh S trình bày: lúc đặt cọc 200.000.000 đồng mua đất thì hợp đồng đặt cọc để trống thông tin, vị trí thửa đất cần chuyển nhượng nhưng hai bên thống nhất miệng với nhau là chuyển nhượng thửa có đất thổ cư (tức là thửa 391), không có thỏa thuận bán nhà trên đất nhưng vẫn tính chuyển nhượng luôn nhà. Cách 02 ngày sau thì chính bà B đưa cho chị GCNQSDĐ thửa 391 chị mới nhờ ông B ghi thêm vào giấy đặt cọc. Chị không nhận chuyển nhượng thửa 357. Bà B, ông D không tiếp tục chuyển nhượng đất nên phải bồi thường tiền cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị; buộc ông D, bà B trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường gấp 02 lần tiền cọc là 400.000.000 đồng.

Luật sư Dương trình bày: đất chuyển nhượng là thửa 357, do thửa 391 có 01 căn nhà duy nhất vợ chồng bà B đang ở và có giá trị cao hơn số tiền thực tế chuyển nhượng. Lời khai của người làm chứng là ông B khẳng định thông tin thửa đất điền sau ngày đặt cọc, do đó chị V, anh S cho rằng chuyển nhượng thửa 391 là trái ý kiến của bà B, ông D như thỏa thuận ban đầu. Nguyên đơn không tiếp tục nhận chuyển nhượng nên bị mất cọc. Ngoài ra, phải bồi thường thiệt hại về tài sản trị giá 100.000.000 đồng do ông D, bà B tháo dỡ tài sản định giao đất.

Chị V, anh S trình bày: không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B, ông D

về bồi thường thiệt hại về tài sản trị giá 100.000.000 đồng.

** Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Các bên đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm anh S và chị V trình bày: anh chị đã chấm dứt việc uỷ quyền cho anh Nguyễn Duy Hiếu (theo văn bản uỷ quyền ngày 31/8/2020). Anh chị trực tiếp tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 06/7/2020, chị V, anh S có lập hợp đồng đặt cọc CNQSDĐ với bà B, ông D. Chị V, anh S cho rằng đất chị nhận chuyển nhượng thửa 391. Bà B, ông D cho rằng đất ông bà chuyển nhượng cho chị V thửa 357. Do không thống nhất với nhau nên hai bên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất. Chị V khởi kiện yêu cầu bà B, ông D thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao đất. Ngày 09/9/2020, chị Vi thay đổi yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc và phạt cọc. Bà B, ông D phản tố đòi bồi thường thiệt hại về tài sản căn nhà tiền chế trồng cây hoa lan và nhà mát mà ông, bà tháo dỡ trên thửa 357 để giao đất cho chị V. Nay chị V không nhận chuyển nhượng thửa đất này nên yêu cầu chị Vi, anh S phải bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thấy rằng:

[3.1] Đối với kháng cáo chị V, anh S cho rằng anh chị đã nhận chuyển nhượng từ ông D, bà B thửa đất 391 là không đủ căn cứ bởi lẽ: tại thời điểm hai bên tiến hành đặt cọc thì giấy CNQSDĐ của bà B, ông D đang thế chấp tại Ngân hàng nên không có thông tin về thửa đất chuyển nhượng, tại phiên tòa phúc thẩm chị V thừa nhận việc ghi thêm thông tin về thửa đất, diện tích đất (cụ thể ghi thửa 391) vào giấy đặt cọc sau ngày đặt cọc phù hợp với lời trình bày của ông B (người viết hộ) và lời trình bày của bà B. Do ngay từ đầu hai bên không thể hiện đầy đủ thông tin về thửa đất nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng nói mua thửa 391, bên chuyển nhượng nói bán thửa 357 (trong khi bên chuyển nhượng có 02 thửa đất liền kề nhau, diện tích gần bằng nhau) và hai bên

không có chứng cứ gì khác chứng minh cho lời trình bày của mình. Đó đó, hợp đồng đặt cọc giữa chị V, anh S với bà B, ông D bị vô hiệu do nhầm lẫn về đối tượng theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật dân sự. Cấp sơ thẩm kết luận hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2020 giữa chị V anh S với bà B, ông D bị vô hiệu là có căn cứ.

[3.2] Đối với kháng cáo của ông D, bà B cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng cho chị V, anh S thửa 357 nên đã tháo dỡ tài sản là nhà tiền chế, nhà mát trên thửa 357 để giao đất, nhưng do chị V, anh S không nhận thửa đất này ông bà đồng ý trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho chị V nhưng yêu cầu chị V, anh S phải bồi thường thiệt hại về tài sản đã tháo dỡ số tiền là 100.000.000 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ: như phân tích trên hợp đồng đặt cọc không rõ đối tượng ngay từ đầu giấy đặt cọc không ghi cụ thể thửa nào, chị V, anh S cũng không có đề nghị ông D, bà B phải tháo dỡ tài sản giao đất (vì đây mới là đặt cọc chưa chuyển nhượng chính thức), việc ông bà tự tháo dỡ tài sản của mình không liên quan đến trách nhiệm của chị V, anh S. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D, bà B là có căn cứ. Kháng cáo của ông D, bà B không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng vô hiệu không phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông D, bà B đã nhận tiền cọc của chị V, anh S số tiền 200.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông D, bà B có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền trên cho chị Vi, anh S là có căn cứ. Kháng cáo của ông D, bà B không đồng ý trả lại tiền cọc cho chị V là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Đối với kháng cáo yêu cầu bồi thường tiền cọc do hợp đồng vô hiệu của chị V, anh S thấy rằng: Ngày 09/9/2020, chị V có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ buộc vợ chồng ông D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang đòi lại tiền cọc 200.000.000 đồng và đòi bồi thường gấp 02 lần là 400.000.000 đồng (bút lục số 36, 64). Cùng ngày, Tòa án có thông báo yêu cầu chị V nộp tiền tạm ứng án phí về yêu cầu phạt cọc số tiền 14.000.000 đồng, thông báo này được giao cho anh Hiếu người đại diện theo uỷ quyền của chị V, nhưng chị V không nộp tiền. Đến ngày 08/7/2021, Tòa án có thông báo nhắc lại yêu cầu chị V nộp tiền tạm ứng án phí, thông báo này cũng được giao cho anh Hiếu người đại diện theo uỷ quyền của chị V nhưng chị Vi vẫn không nộp tiền, nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu phạt cọc của chị V là có căn cứ. Kháng cáo của chị Vi, anh S về nội dung mà cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.5] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, qua xem xét bản án sơ thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm có sai sót trong phân quyết định cụ thể:

Ngày 09/9/2020, chị V có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ buộc vợ chồng ông D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang đòi lại tiền cọc

200.000.000 đồng và đòi bồi thường gấp 02 lần là 400.000.000 đồng (bút lục số 36) thì quan hệ pháp luật trong vụ án này phải là tranh chấp “hợp đồng đặt cọc”, cấp sơ thẩm tuyên buộc bà B, ông D trả lại tiền cọc cho chị V, anh S thì phần quyết định phải tuyên “*chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc của nguyên đơn đối với bị đơn*” mới đúng, nhưng bản án lại tuyên “*không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Cao Thị V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị B, ông Phan Văn D*” là không đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự (quy định về quyền định đoạt khởi kiện của đương sự). Cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên cho phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản: số tiền 4.915.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của chị V được chấp nhận nên bà B, ông D phải chịu số toàn bộ chi phí này. Cấp sơ thẩm buộc chị V chịu toàn bộ chi phí tố tụng là không đúng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp phúc thẩm sửa nội dung này. Chị V đã nộp số tiền tạm ứng 3.265.000 đồng nên bà B, ông D phải có nghĩa vụ hoàn lại cho chị V, ghi nhận bà B đã nộp thanh toán xong số tiền 1.650.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của chị V được chấp nhận nên chị Cao Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cấp sơ thẩm buộc chị V chịu án phí là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Cấp phúc thẩm sửa nội dung này.

- Bà Lê Thị B và ông Phan Văn D là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do án bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Cao Thị V, người có quyền lợi liên quan anh Nguyễn Văn S, bị đơn bà Lê Thị B và ông Phan Văn D ;

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 137/2022/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 328, 407, 126, 131, 584, 589 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của Nghị Quyết 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của chị Cao Thị V đối với bà Lê Thị B và ông Phan Văn D .

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2020 giữa chị Cao Thị V với bà Lê Thị B và ông Phan Văn D là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Phan Văn D và bà Lê Thị B có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền đặt cọc cho chị Cao Thị V số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị B về việc “đòi bồi thường thiệt hại về tài sản” đối với chị Cao Thị V số tiền 100.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

Bà Lê Thị B và ông Phan Văn D phải chịu số tiền 4.915.000 đồng, ghi nhận bà B đã nộp thanh toán số tiền 1.650.000 (một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng. Bà Lê Thị B và ông Phan Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Cao Thị V số tiền 3.265.000 (ba triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho chị Cao Thị V số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo Biên lai thu số 0007427 ngày 21/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

- Bà Lê Thị B và ông Phan Văn D được miễn tiền án.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho chị Cao Thị V anh Nguyễn Văn S số tiền 300.000 đồng, tạm ứng án phí phúc thẩm chị Vi, anh S đã nộp theo Biên lai số 0017896 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị B và ông Phan Văn D số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo Biên lai thu số 0017905 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

7. 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 các 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TPHCM;
- VKSND CC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- VKS huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Văn Tâm