

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 123/2023/DS-PT

Ngày: 30-3-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu;

Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Khải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 23 và ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Phạm Thị Ngọc Á, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp Nh, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Bị đơn: ông Nguyễn Cao Ng, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp 1A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp 1A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2023 (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp 1A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm: 1965; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ,

tỉnh Long An (có mặt).

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp Ch, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

3. Ông Lê Văn Kh, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

- Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Cao Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời trình bày tiếp theo, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Á trình bày:

Ngày 09/4/2018, ông Nguyễn Cao Ng và bà có thỏa thuận với nhau về việc ông Nguyễn Cao Ng chuyển nhượng cho bà thửa đất 45, tờ bản đồ 450, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 2000m² giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Khi xem đất ông Ng chỉ cho bà xem phần đất bà thấy rất ưng ý nên bà và ông Ng có thỏa thuận làm giấy nhận cọc đề ngày 09/4/2018, bà giao cho ông Ng 200.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó ông Ng lấy tiếp 1.000.000.000 đồng vào ngày 19/4/2018. Tổng cộng bà giao cho ông Ng số tiền cọc là 1.200.000.000 đồng. Hai bên hẹn đến ngày 03/5/2018 ra Phòng công chứng ký và chứng thực hợp đồng, bà sẽ giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến hẹn ông Ng không ra công chứng. Bà có liên lạc chính quyền địa phương xã Tân Mỹ xác minh đất mà ông Ng đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thì được biết ông Ng không có phần đất nào tại xã Tân Mỹ, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 450, xã Tân Mỹ mà ông Nguyễn có phần đất thửa 450, tờ bản đồ 44, xã Tân Mỹ với diện tích 2.000 m². Thửa đất mà ông Ng đứng tên không phải vị trí đất mà giữa bà và ông Ng thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Bà có liên lạc nhiều lần yêu cầu ông Ng phải giao trả cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng ông Ng bỏ trốn khỏi địa phương. Bà có đề nghị Tòa án chuyển đơn tố cáo của bà đối với ông Nguyễn Cao Ng đến Công an huyện Đức Hòa để xem xét hành vi lừa đảo của ông Ng nhưng Công an huyện cho rằng hành vi của ông Ng không có dấu hiệu tội phạm. Ngày 07/12/2021, bà có đơn khởi kiện án dân sự với ông Ng về việc yêu cầu ông Ng phải trả tiền mua đất không thành 1.200.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 09/4/2018. Đồng thời phải trả lãi theo mức lãi Nhà nước quy định với số tiền 876.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bà xác định lại yêu cầu ông Nguyễn Cao Ng phải trả cho bà 1.200.000.000 đồng và lãi suất chậm trả từ ngày ông Ng nhận tiền của bà đến khi xét xử theo mức lãi Nhà nước quy định. Ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Cao Ng: Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc Á tranh chấp “Đòi tài sản phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Cao Ng.

Buộc ông Nguyễn Cao Ng phải trả cho bà Phạm Thị Ngọc Á số tiền gốc đã nhận là 1.200.000.000 đồng + lãi 508.181.332 đồng. Tổng cộng là 1.708.181.332 đồng (một tỷ bảy trăm lẻ tám triệu một trăm tám mươi một ngàn ba trăm ba mươi hai đồng).

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Cao Ng phải nộp 63.245.439 đồng án phí DSST sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại bà Phạm Thị Ngọc Á 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí 0009214 ngày 07/12/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 18/11/2022, bị đơn ông Nguyễn Cao Ng kháng cáo quá hạn được chấp nhận tại Quyết định số 01/2023/QĐ-PT ngày 03/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, ông Nguyễn Cao Ng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cũng là đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Thị S trình bày: bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ng, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Á với các lý do: ngày 09/4/2018, vợ chồng bà thỏa thuận chuyển nhượng bà Á thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44, diện tích 2.000m², thửa đất có chiều ngang 26m, chiều dài hết thửa đất. Tuy nhiên, khi viết giấy đặt cọc thì người làm chứng ông Nguyễn Thanh Ph ghi nhầm thành thửa 45, tờ bản đồ số 450. Vợ chồng bà có đưa bà Á xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên. Diện tích, hình thể thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy đặt cọc phù hợp với diện tích, hình thể thửa đất mà ông Ng được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng ngày 14/11/2010. Ông Ph cũng xác định khi đi ra thực địa đã xác định đúng vị trí thửa đất. Bà Á là người kinh doanh đất đai nên bà Á có trình độ hiểu biết về vị trí các thửa đất trên thực tế. Ngoài ra, theo thỏa thuận đầu giờ chiều ngày 03/5/2018, hai bên đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Á không đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh như thỏa thuận mà hẹn chuyển sang ngày 04/5/2018 nhưng sau đó bà Á cũng không liên hệ lại để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, bà Á là người không đồng ý ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên nên là người có lỗi phải chịu mất cọc theo thỏa thuận. Riêng đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà vào tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và bà đồng ý chấp nhận Tòa án cấp phúc thẩm đưa bà vào tham gia với tư cách người có nghĩa vụ liên quan, vợ chồng bà cam kết

không khiếu nại việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà vào tham gia tố tụng. Bà không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì lý do này.

Bị đơn ông Nguyễn Cao Ng trình bày: thống nhất với lời trình bày của bà Sương, không có ý kiến bổ sung.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Á trình bày: năm 2018, qua sự giới thiệu của ông Ph và bà L, những người môi giới mua bán đất thường xuyên trước đây của bà, biết được vợ chồng ông Ng, bà S muốn chuyển nhượng thửa đất có diện tích 2.000m², loại đất lúa, chiều ngang thửa đất 26m. Sau khi được ông Ph, bà L đưa đi xem đất, thấy đất đã được san nền, cấp đường nhựa nên bà đồng ý mua. Ngày 09/4/2018, tại nhà vợ chồng ông Ng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng và tiến hành làm Giấy nhận cọc. Theo Giấy nhận cọc ngày 09/4/2018 do ông Phương viết thì thửa đất chuyển nhượng là thửa 45, tờ bản đồ số 450, diện tích 2.000m², chiều ngang 26m, dài hết đất, đặt cọc trước 200.000.000 đồng, đến ngày 19/4/2018 đặt cọc tiếp 1.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 03/5/2018 đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh để tiến hành thủ tục chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Sáng ngày 03/5/2018, bà đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh nhưng vợ chồng ông Ng không đến, bà kiểm tra mới biết vợ chồng ông Ng không đứng tên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 450 và phát hiện phần đất chuyển nhượng chưa được sang nền nên bà khởi kiện yêu cầu một mình ông Ng thanh toán cho bà số tiền cọc đã nhận là 1.200.000.000 đồng và 508.181.332 đồng tiền lãi. Bà không yêu cầu bà S phải liên đới cùng ông Ng trả số tiền trên.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh Ph trình bày: trước đây ông và bà L là người thường xuyên môi giới mua bán đất đai cho bà Phạm Thị Ngọc Á. Năm 2018, ông và bà L biết vợ chồng ông Ng có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông bà giới thiệu cho bà Á. Thửa đất ông Ng cần bán diện tích 2.000m², loại đất lúa, chiều ngang giáp đường 26m, ông và bà L trực tiếp đưa bà Á đi xem đất, toàn bộ là đất ruộng, chỉ đồ đất một phần cấp lộ, thấy phù hợp nên bà Á đồng ý mua. Ngày 09/4/2018, tại nhà ông Ng, vợ chồng ông Ng đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Á xem (do bản chính đang thế chấp Ngân hàng) hai bên thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Bà Á yêu cầu ông viết Giấy nhận cọc, do ngày hôm đó không mang kính nên ông ghi nhầm từ thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44 thành thửa số 45, tờ bản đồ số 450. Mặt dù, ghi nhầm số thửa và tờ bản đồ nhưng diện tích, loại đất và chiều ngang thửa đất vẫn không thay đổi, cụ thể diện tích thửa đất là 2.000m², loại đất lúa và chiều ngang thửa đất là 26m. Ông xác định vợ chồng ông Ng chuyển nhượng thửa đất số thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44, diện tích 2.000m², loại đất lúa, chiều ngang thửa đất là 26m và bà Á cũng biết được thông tin thửa đất, vị trí thửa đất vì bà Á trực tiếp xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng ông và bà L đi xem đất trên thực tế. Ngày 09/4/2018, ông khẳng định khi viết giấy nhận cọc do không mang kính nên viết nhầm từ thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44 thành thửa số 45, tờ bản đồ số 450. Ngoài ra, các thỏa thuận khác sau đó giữa bà Á và vợ chồng ông Ng thì ông không nắm rõ.

Người làm chứng bà Trần Thị L trình bày: trước đây bà và ông Phương là người thường xuyên môi giới mua bán đất cho bà Phạm Thị Ngọc Á. Năm 2018, bà

và ông Ph biết vợ chồng ông Ng có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông bà giới thiệu cho bà Á. Thửa đất ông Ng cần bán diện tích 2.000m², loại đất lúa, chiều ngang giáp đường 26m, bà và ông Ph trực tiếp đưa bà Á đi xem đất, toàn bộ là đất ruộng, chỉ đồ đất một phần cặp lộ, thấy phù hợp nên bà Á đồng ý mua. Ngày 09/4/2018, tại nhà ông Ng, vợ chồng ông Ng đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Á xem (do bản chính đang thế chấp Ngân hàng) hai bên thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Bà Á yêu cầu ông Ph viết Giấy nhận cọc. Do ngày hôm đó ông Ph không mang kính nên ông ghi nhầm từ thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44 thành thửa số 45, tờ bản đồ số 450. Mặc dù, ghi nhầm số thửa và tờ bản đồ nhưng diện tích, loại đất và chiều ngang thửa đất vẫn không thay đổi, cụ thể diện tích thửa đất là 2.000m², loại đất lúa và chiều ngang thửa đất là 26m. Bà xác định vợ chồng ông Ng chuyển nhượng thửa đất số thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44, diện tích 2.000m², loại đất lúa, chiều ngang thửa đất là 26m và bà Á cũng biết được thông tin thửa đất, vị trí thửa đất vì bà Á trực tiếp xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng bà, ông Ph trực tiếp đi xem đất trên thực tế. Ngày 09/4/2018, bà khẳng định vợ chồng ông Ng chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44, diện tích 2.000m², loại đất lúa, chiều ngang thửa đất là 26m nhưng khi viết Giấy nhận cọc ông Ph không mang kính nên viết nhầm từ thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44 thành thửa số 45, tờ bản đồ số 450. Riêng các thỏa thuận khác sau đó giữa bà Á và vợ chồng ông Ng thì bà không nắm rõ.

Người làm chứng ông Lê Văn Kh trình bày: ông là người cùng ấp với vợ chồng ông Ng. Do có am hiểu pháp luật nên ông Ng có nhờ ông hỗ trợ thủ tục pháp lý khi chuyển nhượng đất. Ngày 03/5/2018, theo yêu cầu của ông Ng ông có đến nhà ông Ng. Lúc ông đến nhà ông Ng là đầu giờ chiều, tại nhà ông Ng gồm có ông, bà Á và vợ chồng ông Ng. Tại đây, bà Á xin vợ chồng ông Ng giảm giá bán đất và ông có khuyên vợ chồng ông Ng nên xem xét giảm cho bà Á. Ngày hôm đó, hai bên thỏa thuận thống nhất cùng đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Ông cùng vợ chồng ông Ng đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh trước nhưng bà Á không đến như thỏa thuận. Ông có nghe vợ chồng nhà ông Ng điện thoại cho bà Á nhưng bà Á vẫn không đến. Chờ đến hơn 17 giờ chiều cùng ngày, do bà Á không đến nên ông và vợ chồng ông Ng ra về. Sau đó, diễn biến vụ việc thế nào thì ông không biết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: kháng cáo của ông Ng đủ điều kiện nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: tại Giấy nhận cọc ngày 09/4/2018 có nội dung ông Nguyễn Cao Ng sở hữu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 45, tờ bản đồ số 450, tại ấp Rừng Dầu, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đồng ý chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc Á diện tích 2.000m² (ngang 26m, dài hết đất) với giá 5.000.000.000 đồng, đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại

4.800.000.000 đồng đến ngày 03/5/2018 bà Á không đưa đủ số tiền còn lại thì bà sẽ chịu mất phần cọc nêu trên. Ngược lại nếu ông Ng thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì phải đền bù cho bà gấp Á số lần tiền đã đặt cọc. Ngày 19/4/2018, ông Ng có nhận của bà Á 1.000.000.000 đồng. Phần còn lại 3.800.000.000 đồng sẽ đưa vào ngày 03/5/2018 khi ra công chứng. Xét thấy:

Về thửa đất thỏa thuận: tại phiên tòa phúc thẩm bà S, bà L, ông Ph xác định hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa 450 chứ không phải thửa 45 nhưng bà Á không đồng ý. Giấy đặt cọc không phải do ông Ng, bà S hay bà Á viết mà là ông Ph (cò đất của bà Á) viết. Giấy đặt cọc có hai bên ông Ng và bà Á có ký tên và có ông Ph ký tên là người làm chứng. Hai bên ký giấy đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 45 nhưng UBND xã Tân Mỹ xác định không có thửa đất số 45 tờ bản đồ số 450 tại xã Tân Mỹ.

Về vị trí đất thực tế: hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 2.000m² đất, ngang 26m, dài hết đất phù hợp với diện tích đất thửa 450 của ông Ng đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giấy nhận cọc không thể hiện rõ vị trí tiếp giáp đất trong khi ông Ng là chủ sử dụng đất xác định là không có chỉ vị trí đất cho bà Á mà chỉ có bà L, ông Ph chỉ đất cho bà Á xem và hiện tại các bên không thống nhất được vị trí đất thỏa thuận chuyển nhượng.

Về thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng: hai bên thống nhất thỏa thuận đến ngày 03/5/2018 hai bên đến Phòng công chứng Lê Ngọc Minh để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận cụ thể thời gian đến Văn phòng công chứng. Bà Á cho rằng bà đến Văn phòng công chứng lúc 09 giờ nhưng ông Ng không đến còn bà S cho rằng bà cùng ông Ng, con gái của bà và ông Kh đến Văn phòng công chứng từ 13h30 phút đến 17 giờ.

Về đền bù nếu vi phạm thỏa thuận đặt cọc: hai bên ký giấy thỏa thuận đến ngày 03/5/2018 bà Á không đưa đủ số tiền còn lại thì bà sẽ chịu mất phần cọc. Ngược lại nếu ông Ng thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì phải đền bù cho bà gấp Á số lần tiền đã đặt cọc. Như vậy, việc thỏa thuận này cũng không rõ ràng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Á không biết ghi đền bù gấp Á số lần tiền đặt cọc là gì, còn bà S và ông Ph xác định là đền bù gấp đôi.

Do giấy nhận cọc thỏa thuận giữa các bên không rõ ràng cụ thể dẫn đến các bên không thể tiến đến hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc không thể tiến đến hợp đồng chuyển nhượng là do hai bên và tại cấp phúc thẩm thì hai bên vẫn không đồng ý tiến đến hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà Á giao tiền 1.200.000.000 đồng cho ông Ng và bà S, do giấy đặt cọc chỉ có ông Ng ký tên và bà Á cũng chỉ yêu cầu ông Ng trả 1.200.000.000 đồng nên ông Ng phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Á 1.200.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Cao Ng phải trả cho bà Phạm Thị Ngọc Á số tiền gốc đã nhận là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi 508.181.332 đồng là không phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, ông Ng chỉ trả cọc cho bà Á 1.200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của ông Nguyễn Cao Ng đủ điều kiện nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Á khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Cao Ng trả lại số tiền đặt cọc, làm phát sinh quan hệ pháp luật có tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Đòi tài sản phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc” là không chính xác.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao Ng:

Nguyên đơn bà Ánh trình bày: ngày 09/4/2018, ông Nguyễn Cao Ng cùng vợ là bà Nguyễn Thị S có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thừa đất số 45, tờ bản đồ 450, diện tích 2000m² (ngang: 26m, dài: hết đất), loại đất: đất trồng lúa, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Hai bên có làm Giấy nhận cọc và bà đã giao vợ chồng ông Ng, bà S 1.200.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên hẹn đến ngày 03/5/2018 ra Phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng và bà sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày: ngày 09/4/2018, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Á thừa đất số 450, tờ bản đồ số 44, diện tích 2000m² (ngang: 26m, dài: hết đất), tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Tuy nhiên, khi viết Giấy nhận cọc người làm chứng ông Nguyễn Thanh Ph viết nhầm thành thừa đất số 45, tờ bản đồ số 450, diện tích 2.000m² (ngang: 26m, dài: hết đất). Bà Á đã giao cho vợ chồng ông tổng cộng 1.200.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên hẹn đến ngày 03/5/2018 ra Phòng công chứng tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Từ đó cho thấy, giữa bà Á và vợ chồng ông Ng đã xác lập một thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất diện tích 2.000m², tọa lạc xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 5.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, đến ngày 03/5/2018 sẽ ra Văn phòng công chứng tiến hành thủ tục chuyển nhượng và bà Á đã đặt cọc cho vợ chồng ông Ng số tiền 1.200.000.000 đồng.

[2.1] Xét, Giấy nhận cọc ngày 09/4/2018 thể hiện ông Nguyễn Cao Ng thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc Á thừa đất số 45, tờ bản đồ số 450, diện tích 2.000m², ngang 26m, dài hết đất với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng, số tiền còn lại 3.800.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Á cho rằng ông Ng thỏa thuận chuyển nhượng thừa đất theo Giấy nhận cọc không có trên thực tế và không đúng vị trí đất trên thực tế thỏa thuận chuyển nhượng trước đó. Bị đơn, ông Ng cho rằng thừa đất ông chuyển nhượng là thừa số 450, tờ bản đồ số 44, diện tích 2.000m², loại đất lúa, chiều ngang giáp lề đường Tân Hội dài 26m, nhưng khi ông Ph ghi Giấy nhận cọc lại ghi nhầm thành thừa số 44, tờ bản đồ số 450. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Ng ngày 14/12/2010, thì ông Ng được cấp thừa đất số 450, tờ bản đồ số 44, diện tích 2.000m², loại đất: đất trồng lúa – LUA, chiều ngang 26m. Như vậy, phần đất theo Giấy nhận cọc diện tích 2.000m², chiều ngang 26m, loại đất lúa đúng như phần

đất ông Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, người làm chứng ông Nguyễn Thanh Ph và bà Trần Thị L là những người môi giới mua bán đất thường xuyên trước đây của bà Á cũng xác định khi đưa bà Á đi xem đất đã xác định đúng vị trí thửa đất lúa, chỉ san lấp một ít cạp đường (không phải san lấp toàn bộ) mà ông Ng đứng tên và thỏa thuận chuyển nhượng. Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định, thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44, diện tích 2.000m², loại đất: đất trồng lúa – LUA, chiều ngang 26m nhưng do ông Ph ghi nhầm trong Giấy nhận cọc thành thửa số 45, tờ bản đồ số 450. Bà Ánh cho rằng thửa đất vợ chồng ông Ng chuyển nhượng không có trên thực tế, không đúng vị trí đất trên thực tế, thỏa thuận chuyển nhượng đất ở vị trí này nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ở vị trí khác là không có căn cứ.

[2.2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân tỉnh Long An thì bà Á trình bày cho rằng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 450, tọa lạc tại ấp Rừng Dầu, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà các bên thỏa thuận trong giấy nhận cọc là thửa đất lỗi đã được đổ đất đẹp có mặt bằng và đã được san bằng. Theo yêu cầu của bà Á, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định đối với thửa đất mà bà Á cho rằng các bên thỏa thuận trong giấy nhận cọc vào ngày 09/4/2018 để thực hiện việc chuyển nhượng thì Tòa án có trưng cầu Công ty TNHH Đo đạc và nhà đất Trung Nghĩa để xác định khu đất mà bà Á chỉ mốc giới thực địa là vị trí nào. Sau khi bà Á xác định ranh giới, mốc giới thửa đất thì Cơ quan chuyên môn xác định ranh giới, mốc giới thực địa mà do bà Á xác định thuộc khu A, khu D, khu C thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 44 và một phần thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44 (theo mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đo đạc và nhà đất Trung Nghĩa duyệt ngày 04/3/2023). Như vậy, bà Á cho rằng các bên giao kết thửa đất số 45, tờ bản đồ số 450 nhưng thực tế khi bà Á chỉ ranh giới thì Cơ quan chuyên môn lại xác định là thửa đất số 448, tờ bản đồ số 44 và một phần thửa đất số 450, tờ bản đồ số 44. Như vậy, lời trình bày của bà Á là hoàn toàn mâu thuẫn so với diễn biến tại thời điểm các bên thỏa thuận giao kết đặt cọc vào ngày 09/4/2018.

[2.3] Xét, Giấy nhận cọc ngày 09/4/2018, chỉ thể hiện các bên thỏa thuận đến ngày 03/5/2018 bà Á không đưa đủ số tiền còn lại thì sẽ mất phần đặt cọc nêu trên, nếu ông Ng thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng thì phải đền bù tiền cọc cho bà Á mà không thỏa thuận cụ thể nơi tiến hành ký kết hợp đồng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Thấy rằng, tại biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2023 và ngày 20/02/2023, nguyên đơn bà Á trình bày: sau khi giao 1.200.000.000 đồng tiền cọc, các bên thỏa thuận đến ngày 03/5/2018 đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh (địa chỉ tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/3/2023, nguyên đơn bà Á thay đổi lời khai khẳng định rằng ngày 03/5/2018 bà cùng cán bộ địa chính xã Tân Mỹ tên Tâm có đến Văn phòng công chứng số 4 (hiện là Văn phòng công chứng Võ Văn Ninh) như thỏa thuận giữa hai bên nhưng vợ chồng ông Ng không đến nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được. Đến phiên tòa phúc

thẩm ngày 23/3/2023, bà Á lại thay đổi lời khai, cụ thể: hai bên thỏa thuận 09 giờ sáng ngày 03/5/2018 cùng đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông Ng không đến nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được. Như vậy, bà Á đã liên tục thay đổi lời khai trong quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Trong khi đó, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16 và ngày 23/3/2023, đại diện theo ủy quyền bị đơn, bà S đều trình bày: khoảng đầu giờ chiều ngày 03/5/2018, bà Á có đến nhà vợ chồng ông Ng, tại đây hai bên thỏa thuận thống nhất cùng xuất phát đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông đã đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh nhưng trên đường đi bà Á tự động bỏ về mà không đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông Ng chờ đến hơn 17 giờ cùng ngày mới ra về. Lời trình bày trên được người làm chứng ông Lê Văn Kh xác nhận, cụ thể: chiều ngày 03/5/2018, tại nhà ông Ng, ông có chứng kiến bà Á cùng vợ chồng ông Ng thỏa thuận thống nhất cùng xuất phát đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó chỉ có ông cùng vợ chồng ông Ng đến, còn bà Á lại không đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh như đã hứa. Từ đó, có căn cứ chấp nhận lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà S, xác định chiều ngày 03/5/2018, tại nhà ông Ng, bà Á cùng vợ chồng ông Ng thỏa thuận cùng đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh để tiến hành thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó bà Á đổi ý không đến nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không được ký kết.

[2.4] Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là phần đất diện tích 2.000m², loại đất lúa, chiều ngang thửa đất 26m, thuộc thửa 450, tờ bản đồ số 44 (theo Giấy nhận cọc bị viết nhầm thành thửa 45, tờ bản đồ số 450). Hai bên thỏa thuận chiều ngày 03/5/2018 cùng đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh để tiến hành thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Á không đến Văn phòng công chứng theo thỏa thuận. Như vậy, việc bà Á cho rằng ông Ng chuyển nhượng thửa đất không có trên thực tế và chỉ thửa đất vị trí này nhưng chuyển nhượng thửa đất vị trí khác nên yêu cầu trả lại tiền cọc là không có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Á là chưa đánh giá toàn diện, khách quan chứng cứ vụ án.

[3] Xét, quá trình đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù Giấy nhận cọc ngày 09/4/2018 chỉ một mình ông Ng ký cùng bà Á nhưng quá trình thỏa thuận và nhận cọc thì vợ chồng ông Ng, bà S cùng tham gia. Như vậy, có căn cứ xác định bà S và ông Ng cùng tham gia thỏa thuận chuyển nhượng và nhận 1.200.000.000 đồng từ bà Á nhưng quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/3/2023, bà S và ông Ng đồng ý để bà S tham gia từ giai đoạn phúc thẩm và cũng không yêu cầu hủy án vì lý do này. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Á cũng chỉ yêu cầu một mình ông Ng trả lại số tiền cọc. Hội đồng xét xử xét thấy trường hợp phải hủy bản án sơ thẩm để đưa bà S vào tham gia tố tụng từ giai đoạn sơ thẩm cũng không làm

thay đổi bản chất của vụ án mà chỉ làm cho vụ án thêm kéo dài. Do đó, không cần thiết phải hủy án vì lý do này nhưng cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

[4] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao Ng, sửa bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 17.000.000 đồng, bà Ánh phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà Phạm Thị Ngọc Á phải nộp 63.245.439 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Á có nộp tạm ứng án phí số tiền 28.500.000 đồng theo biên lai thu số 0009214 ngày 07/12/2021 và số tiền 8.260.000 đồng theo biên lai thu số 0009225 ngày 08/12/2021 của Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đã hoàn trả bà Á số tiền tạm ứng án phí 28.500.000 đồng theo Công văn số 46/CCTHADS ngày 18/01/2023. Do đó, bà Á phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 54.985.439 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Cao Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao Ng;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 137, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 483, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc Á về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Cao Ng. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc Á về việc yêu cầu ông Nguyễn Cao Ng phải trả bà số tiền cọc là 1.200.000.000 đồng và 508.181.332 đồng tiền lãi, tổng cộng là 1.708.181.332 đồng (một tỷ bảy trăm lẻ tám triệu một trăm tám mươi một ngàn ba trăm ba mươi hai đồng).

2. Về chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 17.000.000 đồng, bà Á phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà Phạm Thị Ngọc Á phải nộp 54.985.439 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả ông Nguyễn Cao Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0007772 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Trọng Nhân