TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 07/2023/DS-PT Ngày: 10-01-2023 ***V/v:*** "Tranh chấp Hợp đồng Dân sự đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 241/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: "Hợp đồng dân sự đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 340/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 356/2022/QĐ-PT ngày 21/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Giáp Thị H, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn 2, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Bà Nghiêm Thị Ch, sinh năm: 1985; cư trú tại xóm 4, thôn 13, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương Thúy Ng, sinh năm: 1965; cư trú tại thị trấn Lộc Thắng, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 9701, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng thực ngày 15/7/2022), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vợ chồng ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1980, bà Trần Thị Diễm H, sinh năm: 1990; cư trú tại thôn 4, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/6/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của Bà Giáp Thị H tại giai đoạn sơ thẩm thì: Ngày 12/4/2022, bà H đặt cọc cho bà Ch số tiền 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng lô đất có 15m chiều rộng mặt đường nhựa Lộc Ph, chiều sâu 40m thuộc thửa số 69 tờ bản đồ 20 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 2.325.000.000đ. Ngày 13/4/2022 bà H đặt cọc thêm 1.000.000.000đ. Sau khi đặt cọc số tiền trên thì bà H được biết đất không phải của bà Ch mà là của vợ chồng ông D, bà H do bà Ch đặt cọc chưa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt dù vậy bà H vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày 14/4/2022, tại nhà vợ chồng ông D, bà H các bên gồm bà H, bà Ch và vợ chồng ông D, bà H viết giấy thỏa thuận vợ chồng ông D, bà H có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trực tiếp qua cho bà H, bà H đưa thêm cho bà Ch 500.000.000đ và bà H có trách nhiệm giao cho vợ chồng ông Dương 80.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất do bà Ch còn thiếu vợ chồng ông D, bà H. Sau đó, các bên đến Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh rồi đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Quang nhưng không lập được hợp đồng chuyển nhượng do đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sử dụng với vợ chồng ông Tuyến, bà Linh nhưng cả bà Ch và vợ chồng ông D, bà H không cho bà H biết thông tin này. Chiều cùng ngày 15/4/2022, ông Dương tự ý viết giấy cam đoan ghi nhầm là 15/4/2020 cam kết lập hợp đồng, sang tên cho bà H thửa đất trên bằng mọi giá. Nếu không được thì hoàn lại 100% là 2.150.000.000đ rồi giao cho bà H. Do khi nhận chuyển nhượng đất bà Ch và ông Dương đều không cho bà biết đất có đồng sử dụng nên ngày 19/4/2022, Công an xã L gọi bà H lên làm việc nhưng bà bỏ về không nhận chuyển nhượng đất nữa. Mặt dù giấy cọc giữa bà H và bà Ch có hẹn 30 ngày công chứng hợp đồng nhưng ngày 15/4/2022, bà H, bà Ch và ông Dương đã thống nhất ngày 15/4/2022 thực hiện thủ tục lập công chứng hợp đồng nhưng không thực hiện được. Mặt khác đến nay bà Ch và vợ chồng ông D, bà H chưa lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng lại đòi nhận hết tiền chuyển nhượng nên bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H xác nhận số tiền 1.600.000.000đ bà đã giao cho bà Ch là tiền đặt cọc không phải tiền chuyển nhượng vì giữa bà và bà Ch chưa lập hợp đồng chuyển nhượng nào. Do đó, bà H yêu cầu hủy hợp đồng cọc giữa bà với bà Ch ngày 12/4/2022; yêu cầu bà Ch hoàn trả 1.600.000.000đ tiền đã nhận cọc cho bà H và đồng ý trừ đi 17.000.000đ tiền đã trả cho người môi giới.

- Theo lời trình bày của Bà Trương Thúy Ng, người đại diện theo ủy quyền của Bà Nghiêm Thị Ch, thì:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Ngoan xác nhận ngày 12/4/2022 bà Ch có viết giấy nhận cọc của bà H 100.000.000đ để chuyển nhượng diện tích đất 15m chiều rộng mặt đường nhựa Lộc Ph, chiều sâu 40m thuộc thửa đất số 69 tờ bản đồ 20 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 15/4/2022 bà Ch đã nhận của bà H tổng cộng 1.600.000.000đ như bà H trình bày là đúng. Số tiền này bà Ngoan xác định là tiền đặt cọc không phải tiền chuyển nhượng. Bà Ngoan đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 giữa bà Ch với bà H, đồng ý hoàn trả 1.600.000.000đ tiền nhận cọc nhưng trừ đi 17.000.000đ bà Ch đã trả cho người môi giới bán đất.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Ch với vợ chồng ông D, bà H: Ngày 12/02/2022, bà Ch đồng ý nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà H 15m mặt tiền đường nhựa Lộc Ph, sâu 40m thuộc thửa đất số 69 tờ bản đồ 20 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Theo đó, bà Ch đặt cọc cho vợ chồng ông Dương 50.000.000đ, thỏa thuận ngày 15/02/2022 bà Ch giao tiếp 150.000.000đ. Ngày 05/3/2022 bà Ch giao tiếp 1.500.000.000đ, ngày 18/4/2022 giao tiếp 50.000.000đ. Tổng cộng bà Ch đã giao cho vợ chồng ông D 1.750.000.000đ. Quá trình đặt cọc bà Ch đã nhận đất, có chặt bỏ hàng cây thần tài nhưng sau đó phát hiện đất chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần trong tổng diện tích mua là 208m^2 thuộc thửa 69, phần đất còn lại khoảng 400m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Ch không tác động gì đến đất nữa.

Ngày 12/4/2022, bà Ch chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 15m x 40m nói trên cho bà H với giá 2.325.000.000đ và đã nhận của bà H 1.600.000.000đ. Ngày 15/4/2022, các bên bà Ch, bà H và ông Dương có thỏa thuận vợ chồng ông D, bà H chịu trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng và sang tên trực tiếp cho bà H, bà H chịu trách nhiệm giao cho ông Dương 80.000.000đ còn lại sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H. Tuy nhiên, đã không lập hợp đồng chuyển nhượng được đất đồng sử dụng. Cũng chiều ngày 15/4/2022, ông Dương có viết giấy cam kết cho bà H với nội dung chịu trách nhiệm lập hợp đồng sang tên thửa đất nói trên cho bà H nếu không được ông Dương chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà H 2.150.000.000đ. Tính đến ngày 15/4/2022 vợ chồng ông D, bà H đã nhận của bà Ch 1.7500.000.000đ. Do quá trình đặt cọc chuyển nhượng đất vợ chồng ông D, bà H giấu thông tin về đất đứng tên đồng sử dụng, trong số 15m x 40m thực tế chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần là thửa 69 với diện tích 208m^2, phần còn lại gần 400m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có thể lập hợp đồng chuyển nhượng được. Mặt khác, tại phiên tòa vợ chồng ông D, bà H xác nhận diện tích đất chuyển nhượng cho bà Ch là 15m mặt tiền đường nhựa Lộc Ph dài 40m

nhưng phần đất mặt tiền này đều thuộc thửa 21 không phải thửa 69 như vợ chồng ông D, bà H đã thỏa thuận.

Do đó, nay bà Ch yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng nhận cọc ngày 12/02/2022, hủy thỏa thuận 03 bên lập ngày 15/4/2022 và buộc vợ chồng ông D, bà H hoàn trả cho bà Ch 1.750.000.000đ nhưng trừ vào số tiền theo thỏa thuận ba bên ngày 15/4/2022 cụ thể vợ chồng ông D, bà H có trách nhiệm hoàn trả cho bà H 1.600.000.000đ và trả cho bà Ch 150.000.000đ.

Theo lời trình bày của vợ chồng ông D, bà H thì: Nguồn gốc thửa đất số 69 tờ bản đồ 20 tại thôn 4, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 208m^2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO953153 ngày 12/10/2018 đứng đồng sử dụng với vợ chồng ông Nguyễn Văn Tuyến, bà Nguyễn Thị Linh. Do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên đã thông qua cò đất là bà Ngô Thị Tuyết giới thiệu vợ chồng ông, bà chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho Bà Nghiêm Thị Ch với giá 2.230.000.000đ, đã nhận cọc của bà Ch tổng cộng 1.750.000.000đ. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông D, bà H thừa nhận khi chuyển nhượng đất cho bà Ch là chuyển nhượng 15m mặt tiền đường nhựa sâu 40m và chịu trách nhiệm sang tên theo hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình nhận cọc vợ chồng ông D, bà H có đưa cho bà Ch xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, bà Ch đồng ý nhận chuyển nhượng và đã nhận vườn, chặt bỏ 01 hàng cây thần tài. Trong giấy đặt cọc có thỏa thuận trong thời gian đợi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ch được quyền chuyển nhượng lại cho người thứ ba. Do đó, ngày 15/4/2022 vợ chồng ông D, bà H đã viết giấy thống nhất giữa ba bên theo đó, vợ chồng ông D, bà H có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trực tiếp đất cho bà H, sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì bà H có trách nhiệm giao cho vợ chồng ông D, bà H 80.000.000đ. Cũng ngày 15/4/2022 các bên có đến Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh, Nguyễn Thọ Quang nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng được do vợ chồng ông Tuyến, bà Linh không đến. Chiều cùng ngày ông Dương đã viết giấy cam kết bằng mọi giá phải làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà H nếu không được sẽ hoàn lại cho bà H 2.150.000.000đ. Đây là số tiền vợ chồng ông, bà nhận từ bà Ch nhưng cũng chiều ngày 15/4/2022 bà Ch trình bày hoàn cảnh khó khăn phải vay nóng nên đã trả lại cho bà Ch 450.000.000đ. Thực tế vợ chồng ông, bà chỉ còn nhận của bà Ch 1.750.000.000đ. Đây là tiền chuyển nhượng không phải tiền đặt cọc như bà Ngoan trình bày.

Vợ chồng ông D, bà H cho rằng vợ chồng ông, bà chỉ thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền từ bà Ch chứ không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, cũng không nhận tiền từ bà H nên việc bà H khởi kiện yêu cầu bà Ch hoàn trả 1.600.000.000đ tiền cọc không liên quan đến vợ

chồng ông, bà. Vợ chồng ông, bà chỉ chịu trách nhiệm sang tên thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch hoặc bà H theo thỏa thuận ngày 15/4/2022 và nhận 80.000.000đ còn lại. Nếu bà H đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà sang tên cho bà H và ngược lại bà H không nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà sang tên cho bà Ch. Nguyện vọng của vợ chồng ông, bà là mong muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên để nhận số tiền còn lại. Đối với 01 hàng cây thần tài do bà Ch chặt bỏ và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã được giải thích phải làm đơn khởi kiện để được xem xét giải quyết trong cùng vụ án nhưng vợ chồng ông, bà không thực hiện mà chỉ có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng và không yêu cầu gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 36/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022; Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Giáp Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bị đơn Bà Nghiêm Thị Ch.

- Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 14/02/2022 giữa Bà Giáp Thị H và Bà Nghiêm Thị Ch đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ 20 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc Bà Nghiêm Thị Ch hoàn trả cho Bà Giáp Thị H 1.583.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của Bà Nghiêm Thị Ch về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn D và Trần Thị Diễm H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/02/2022 giữa Bà Nghiêm Thị Ch với vợ chồng ông Nguyễn Văn D và Trần Thị Diễm H.

- Buộc với vợ chồng ông Nguyễn Văn D và Trần Thị Diễm H hoàn trả cho Bà Nghiêm Thị Ch 1.750.000.000đ tiền chuyển nhượng đã nhận.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Ngoan về việc hủy giấy thống nhất giữa ba bên lập ngày 15/4/2022.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/9/2022 vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng công nhận hợp đồng dân sự có đặt cọc và tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà H và bà Ch.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông D, bà H vẫn giữ nguyên kháng cáo; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và Bà Nghiêm Thị Ch.

Bà H và Bà Trương Thúy Ng, người đại diện hợp pháp của bà Ch, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông D, bà H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Bà Giáp Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Nghiêm Thị Ch phải trả lại 1.600.000.000đ tiền đặt cọc mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích khoảng (15m x 40m), tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu, hủy hợp đồng Dân sự có đặt cọc ngày 12/4/2022, do diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng không phải của bà Ch mà của vợ chồng ông D, bà H do bà Ch đặt cọc chưa sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ch yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng nhận cọc ngày 12/02/2022, hủy thỏa thuận 03 bên lập ngày 15/4/2022 và buộc vợ chồng ông D, bà H hoàn trả cho bà Ch số tiền đã nhận, vợ chồng ông D, bà H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 12/4/2022, bà H và bà Ch có lập hợp đồng dân sự có đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 15m x 40m, thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 250, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, theo đó bên đặt cọc là bà H, bên nhận đặt cọc là bà Ch, hai bên thỏa thuận lô đất có giá trị là 2.325.000.000đ, số tiền bà H giao để thực hiện việc đặt cọc nói trên là 1.000.000.000đ, do diện tích đất trên không phải của bà Ch mà do bà Ch đặt cọc cho vợ chồng ông D, bà H để nhận chuyển nhượng nhưng chưa sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ngày 14/4/2022 bà H, bà Ch và vợ chồng ông D, bà H viết giấy thỏa thuận vợ chồng ông D, bà H có trách nhiệm sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trực tiếp sang cho bà H, bà H đưa thêm cho bà Ch số tiền 500.000.000đ và bà H có trách nhiệm đưa lại cho vợ chồng ông D, bà H số tiền 80.000.000đ nhận chuyển nhượng đất do bà Ch còn thiếu. Tuy nhiên sau đó các bên không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 15/4/2022 ông Dương tự ý viết giấy cam đoan (ghi nhầm là ngày 15/4/2020) cam kết lập hợp

đồng sang tên cho bà H, nếu không được thì hoãn lại 100% là 2.150.000.000đ, giấy cam kết bà H giữ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 15/4/2022 nhưng không thực hiện được, đồng thời do bà Ch và vợ chồng ông D, bà H chưa thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng Dân sự có đặt cọc giữa bà H và bà Ch lập ngày 12/4/2022, yêu cầu bà Ch trả lại số tiền đã nhận là 1.600.000.000đ, bà H đồng ý trừ số tiền 17.000.000đ đã đưa cho người môi giới đất.

[2.2] Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tuyến, bà Nguyễn Thị Linh, đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO953153 ngày 12/10/2018, được điều chỉnh bổ sung thêm tên của vợ chồng ông D, bà H để cùng đồng sử dụng. Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thông qua bà Tuyết vợ chồng ông D, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ch diện tích đất nói trên, giá chuyển nhượng là 2.230.000.000đ, ngày 12/02/2022 bà Ch đã đặt cọc cho vợ chồng ông D, bà H số tiền 50.000.000đ; sau đó tiếp tục thanh toán; tổng cộng là 1.750.000.000đ; như vậy xét về bản chất thì việc giao dịch giữa bà Ch và vợ chồng ông D, bà H là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông D, bà H có đưa cho bà Ch xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ch đồng ý nhận chuyển nhượng đất và đã nhận đất, chặt bỏ 01 hàng cây thần tài. Hai bên thỏa thuận trong thời gian chờ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ch có quyền chuyển nhượng lại cho người thứ ba.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng là bà Tuyết, vợ chồng ông D, bà H thừa nhận khi lô đất chuyển nhượng cho bà Ch có mặt tiền giáp đường Quốc lộ 20 là 15m, chiều sâu là 40m. Vợ chồng ông D, bà H cho rằng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ch theo hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 69. Tuy nhiên trong thực tế thì thửa 69 cách đường nhựa Quốc lộ 20 là 20m, đồng thời thửa 69 không có mặt tiền đường nhựa, không có diện tích 600m^2 mà chỉ có 208m^2, toàn bộ lô đất có 15m mặt tiền đường nhựa thuộc thửa 21, không thuộc thửa 69. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch và vợ chồng chồng ông D, bà H chưa được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, có căn cứ để khẳng định "Hợp đồng đặt cọc" giữa bà Ch và vợ chồng ông D, bà H đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 117 Bộ luật Dân sự và các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông D, bà H thừa nhận đã nhận của bà Ch số tiền 1.750.000.000đ, bà Ngoan cho rằng quá trình đặt cọc bà Ch đã nhận đất và chặt bỏ 01 hàng cây thần tài nhưng sau đó phát hiện diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu, hiện trạng chỉ có 208m^2, thuộc thửa 69, phần diện tích đất còn lại 400m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất nên chưa đầu tư, tôn tạo gì trên đất, diện tích đất nói trên vẫn do vợ chồng ông D, bà H quản lý, sử dụng. Đồng thời bà Ch chỉ yêu cầu vợ chồng ông D, bà H thanh toán lại số tiền đã nhận nên không xem xét, giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Các phần khác của quyết định của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị thì đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí:

Vợ chồng ông D, bà H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với phần hủy hợp đồng và 64.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho bà Ch.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông D, bà H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu độc lập của Bà Nghiêm Thị Ch.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Bà Nghiêm Thị Ch về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/02/2022 giữa Bà Nghiêm Thị Ch với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H phải trả cho Bà Nghiêm Thị Ch số tiền 1.750.000.000đ.

2. Hủy giấy thống nhất giữa ba bên lập ngày 15/4/2022 giữa Bà Nghiêm Thị Ch, Bà Giáp Thị H và ông Nguyễn Văn D.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H phải chịu 64.800.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng ông ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Diễm H phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009572 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông D, bà H đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện B (01);
- Chi cục THADS huyện B (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch