

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày: 11/01/2022

V/v “*tranh chấp về giao dịch dân sự*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Tạ Văn Vinh.

Các Thẩm phán: ông Đinh Huy Lưỡng.

bà Nguyễn Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc “*tranh chấp về giao dịch dân sự*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2021/QĐ-PT ngày 28/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Trần Văn Đ;

Địa chỉ: xóm Đ, thôn K, xã Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: ông Đỗ Văn Minh – Luật sư Văn phòng luật sư Đỗ Minh – Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: tầng 5, phòng 502, nhà C4, khu tập thể Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T;

Cùng địa chỉ: số nhà 39, đường T, tổ 8, phường B, thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn: ông Phạm Đức Hiền – Luật sư Văn phòng luật sư Đức Hiền - Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 49, đường 2, phố Phúc Ninh, phường Phúc Thành, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (văn bản ủy quyền ngày 06/01/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

- Chị Lê Thị T;

Địa chỉ: số nhà 146, đường Q, tổ 7, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị Lê Thị T: ông Đỗ Văn Minh – Luật

sư Văn phòng luật sư Đỗ Minh – Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: tầng 5, phòng 502, nhà C4, khu tập thể Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Anh Ninh Đại Đ;

Địa chỉ: số nhà 146, đường Q, tổ 7, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ninh Đại Đ: chị Lê Thị T; địa chỉ: số nhà 146, đường Q, tổ 7, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Bình (văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021);

- Chị Phan Thị Đ;

Địa chỉ: xóm Đ, thôn K, xã Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thị Đ: anh Trần Văn Đ; địa chỉ: xóm Đ, thôn K, xã Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình (văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn anh Trần Văn Đ, bị đơn anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T.

Tại phiên tòa: có mặt anh Trần Văn Đ, anh Phạm Bá Đ, chị Lê Thị T, ông Phạm Đức Hiền, luật sư Đỗ Văn Minh; vắng mặt: chị Lương Thị Minh T, anh Ninh Đại Đ và chị Phan Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Văn Đ trình bày:

Ngày 07/5/2020, anh và chị Lê Thị T biết vợ chồng anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh và chị Lê Thị T thỏa thuận cùng góp vốn để mua đất, anh sẽ đại diện làm thủ tục chuyển nhượng với anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T. Sau khi xem xét giấy tờ đất, anh và chị Lê Thị T cùng vợ chồng anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ 16, tổ 4, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Bình có diện tích 107,5m² (trong đó có 80m² đất ở, 27,5m² đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 867561 mang tên Phạm Bá Đ, Lương Thị Minh T. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.469.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên lập “Giấy đặt cọc mua bán đất”, theo đó anh và chị Lê Thị T đặt cọc 100.000.000 đồng để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng. Nội dung Giấy đặt cọc mua bán đất nêu rõ “*để chắc chắn sẽ mua thửa đất nêu trên trong điều kiện thửa đất không có tranh chấp, không có vướng mắc về mặt pháp lý*”, “*nếu bên bán hủy ngang thì chịu phạt và trả lại cho bên mua số tiền phạt (hai trăm triệu đồng)*”. “*Bên mua là ông Trần Văn Đ hủy không mua thì sẽ mất tiền cọc 100.000.000 đồng*”. “*Bên mua sẽ trả đủ cho bên bán khi bên bán hoàn thiện thủ tục pháp lý sang nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp thửa đất số 19....*”. “*tiền phí chuyển nhượng do bên mua chịu*”. Giấy đặt cọc mua bán đất do chị Lê Thị T soạn thảo, chỉ lập thành 01 bản do anh giữ.

Khi kiểm tra thực địa, hai bên phát hiện thửa đất thiếu 08cm chiều ngang so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhiều lần thương thảo và thống nhất giảm giá chuyển nhượng xuống còn 1.439.000.000 đồng, hẹn ngày 18/6/2020 đến

UBND phường T làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 18/6/2020 tại UBND phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Bình, vợ chồng anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T đã không ký hồ sơ chuyển nhượng với lý do bên mua phải nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bên bán, mặc dù theo thỏa thuận ban đầu bên mua chỉ phải chịu về phí, không có nội dung bên mua phải chịu thuế thu nhập cá nhân. Do không chấp nhận nộp thuế thu nhập cá nhân nên anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T bỏ về không thực hiện tiếp việc ký hồ sơ chuyển nhượng tại phường. Sau ngày 18/6/2020, anh nhiều lần yêu cầu thực hiện cam kết nhưng anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T không hợp tác.

Việc không giao kết được hợp đồng là do lỗi của anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T nên anh yêu cầu anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ 16, tổ 4, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Bình. Trường hợp anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T tự hủy bỏ thỏa thuận, không thực hiện nghĩa vụ theo Giấy đặt cọc đã ký, đề nghị Tòa án buộc anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T trả lại cho anh số tiền cọc là 100.000.000 đồng đã nhận và số tiền phạt là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Tại các Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T trình bày:

Về quá trình hai bên gặp gỡ, viết Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 07/5/2020 như nguyên đơn đã trình bày là đúng. Tuy nhiên, theo thỏa thuận tại Giấy đặt cọc mua bán đất, bên mua phải chịu các khoản thuế thu nhập cá nhân và các khoản thuế, phí khác. Nguyên đơn đã tự ý viết thêm vào Giấy đặt cọc mua bán đất 04 chữ, làm cho nội dung bị thay đổi hoàn toàn. Các chữ viết thêm gồm: chữ “Hạ” giữa chữ “Khê” và chữ “xã” tại dòng 11 từ trên xuống trang 1; trong dòng chữ “sẽ chịu phạt trả lại cho bên mua” được viết thêm chữ “và” thành chữ “sẽ chịu phạt và trả lại cho bên mua” tại dòng thứ 6 từ dưới lên trang 1; trong dòng chữ “bên mua sẽ trả cho bên bán khi bên bán hoàn thiện” đã được viết thêm chữ “đủ” thành “bên mua sẽ trả đủ cho bên bán khi bên bán hoàn thiện” tại dòng thứ nhất trang 2; dòng thứ 4 trang 2 ghi “tiền chuyển nhượng do bên mua chịu” có nghĩa là bên mua phải nộp thuế và phí nhưng được viết thêm chữ “phí” thành “tiền phí chuyển nhượng do bên mua chịu”. Giá chuyển nhượng thỏa thuận ban đầu là 1.469.000.000 đồng sau đó khi đo tại thực địa thì thiếu đất nên hai bên thống nhất giảm đi 30.000.000 đồng còn 1.439.000.000 đồng. Nhưng khi chuẩn bị ký hợp đồng, bên mua yêu cầu ghi giá trị chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, không đúng với thỏa thuận ban đầu. Hai bên chưa giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bên mua yêu cầu bên bán đi nộp thuế là không đúng thủ tục. Nguyên đơn yêu cầu anh phải trừ 20,5% tiền thuế là vô lý. Vì những lý do trên, anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, không chấp nhận việc trả lại tiền và phạt cọc như nguyên đơn yêu cầu. Anh, chị không chấp nhận ý kiến của chị Lê Thị T, anh Ninh Đại Đ vì anh chị không liên quan đến việc anh Trần Văn Đ, chị Lê Thị T có góp vốn với nhau hay không; anh chị cũng không được thông báo về việc chị Lê Thị T, anh Ninh Đại Đ ủy quyền cho anh Trần Văn Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng, các văn bản, giấy tờ đều không có tên của chị Lê Thị T và anh Ninh Đại Đ. Về chi phí

giám định, anh chị yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản khai ngày 29/10/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị T trình bày: chị và anh Trần Văn Đ quen biết nhau và đã chung vốn đầu tư làm ăn với nhau từ lâu. Ngày 07/5/2020, khi biết tin vợ chồng anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T muốn chuyển nhượng đất, chị và anh Trần Văn Đ cùng đến gặp vợ chồng anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị đồng ý với lời trình bày của anh Trần Văn Đ về diễn biến sự việc và nội dung thỏa thuận viết giấy đặt cọc chuyển nhượng đất với vợ chồng anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T. Chị là người viết Giấy đặt cọc. Theo quy định, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên bán chịu nhưng, anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T không chấp nhận mà yêu cầu bên mua chịu khoản thuế này. Hai bên không thống nhất được nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân nên vợ chồng anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, chị đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không thực hiện thì trả lại cho anh Trần Văn Đ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Về ý kiến của anh Phạm Bá Đ đối với việc viết chèn thêm 4 chữ “hạ”, “và”, “đủ”, “phí” trong Giấy đặt cọc, chị xác nhận có viết thêm chữ “hạ”, còn các chữ khác không làm thay đổi nội dung và chị cũng không viết thêm. Chồng chị là anh Ninh Đại Đ. Số tiền chị góp cùng anh Trần Văn Đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T là tài sản chung vợ chồng chị; việc góp vốn này vợ chồng chị cũng đã bàn bạc, thống nhất.

Tại bản khai ngày 29/10/2020, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ninh Đại Đ trình bày: chị Lê Thị T là vợ anh; anh thống nhất với lời trình bày của chị Lê Thị T về việc đã sử dụng số tiền là tài sản chung của vợ chồng góp vốn mua đất với anh Trần Văn Đ và nhất trí với nội dung khởi kiện của anh Trần Văn Đ. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không thì phải trả lại cho anh Trần Văn Đ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại bản khai ngày 26/10/2020, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Phan Thị Đ trình bày: chị là vợ anh Trần Văn Đ. Anh Trần Văn Đ và chị Lê Thị T góp vốn để mua đất nhà anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T. Nguồn tiền anh Trần Văn Đ sử dụng để nhận chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng. Chị nhất trí với nội dung khởi kiện của anh Trần Văn Đ và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không thì phải trả lại cho anh Trần Văn Đ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Quá trình giải quyết, anh Phạm Bá Đ có đơn đề nghị giám định các chữ “Hạ” tại dòng 11 trang 1, chữ “Và” dòng 26 trang 1, chữ “Đủ” dòng 1 trang 2 và chữ “Phí” dòng 4 trang 2 trên Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 07/5/2020 có phải bị viết thêm hay không? So với các chữ còn lại có phải viết cùng thời điểm không? Theo

kết luận giám định số 52/KLGD-PC09-TL ngày 23/3/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Bình thì Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 07/5/2020 giữa anh Trần Văn Đ và anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T có bốn chữ được viết thêm như bị đơn đã trình bày nhưng không xác định được thời gian viết thêm.

Tại Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 10/9/2021, Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định: căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 160, 161, 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 328, 404 Bộ luật dân sự; khoản 1, khoản 4 Điều 26 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, xử:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn Đ về việc buộc bị đơn là anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 16 tại tổ 4, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Bình và yêu cầu buộc bị đơn là anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn Đ: buộc anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T phải trả lại cho anh Trần Văn Đ số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: anh Phạm Bá Đ và anh Trần Văn Đ mỗi người phải chịu 1.135.000 đồng tiền chi phí giám định. Anh Phạm Bá Đ đã nộp đủ số tiền giám định là 2.270.000 đồng, anh Trần Văn Đ phải hoàn trả cho anh Phạm Bá Đ số tiền chi phí giám định là 1.135.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T phải nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Văn Đ phải nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về điều kiện thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 21/9/2021, anh Trần Văn Đ và chị Lê Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 10/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không đúng sự thật vụ án, không bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh, chị; đề nghị xét xử lại toàn bộ vụ án.

Ngày 22/9/2021, anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 10/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T với lý do: lỗi dẫn đến hai bên không giao kết được hợp đồng thuộc về anh Trần Văn Đ, vợ chồng anh chị không có lỗi. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn Đ đối với vợ chồng anh, chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Văn Đ, anh Phạm Bá Đ, người đại diện theo ủy quyền của chị Lương Thị Minh T và chị Lê Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Văn Đ, anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T và chị Lê Thị T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 10/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T. Anh Trần Văn Đ, anh Phạm Bá Đ, chị Lương Thị Minh T và chị Lê Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của anh Trần Văn Đ, chị Lê Thị T, anh Phạm Bá Đ và chị Lương Thị Minh T đều được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định có việc thỏa thuận đặt cọc, viết giấy đặt cọc mua bán đất ngày 07/5/2020, nhận tiền đặt cọc; khi đến đo thực địa phát hiện diện tích đất trên thực địa thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên thống nhất trừ tiền của diện tích đất bị thiếu trên thực địa đồng thời thống nhất thời gian đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn vì bị đơn không thực hiện cam kết đã thỏa thuận trong Giấy đặt cọc mua bán đất là ký vào hợp đồng chuyển nhượng; bị đơn cho rằng lý do không ký hợp đồng chuyển nhượng là bên mua tự ý viết thêm 04 chữ vào Giấy đặt cọc mua bán đất làm cho nội dung thỏa thuận thay đổi; yêu cầu ghi giá trị chuyển nhượng không đúng với giá chuyển nhượng trên thực tế; yêu cầu bên bán nộp thuế thu nhập cá nhân và phải trừ 20,5% tiền thuế. Xét thấy, nguyên nhân chính dẫn đến việc các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trong quá trình đàm phán, thỏa thuận các bên không thỏa thuận, thống nhất cụ thể về việc người mua đất có phải nộp tiền thuế thu nhập cá nhân thay cho người bán đất hay không.

[2.3] Tại Kết luận giám định số 52/KLGD-PC09-TL ngày 23/3/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Bình xác định, Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 07/5/2020 giữa anh Diên và anh Định, chị Tư có bốn chữ được viết thêm nhưng không xác định được thời gian viết thêm. Phía nguyên đơn thừa nhận chữ “Hạ” được viết thêm, đây là địa chỉ không làm thay đổi nội dung Giấy đặt cọc mua bán đất. Đối với các chữ “và” “phí” “đủ”, bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào xác định các chữ là do phía nguyên đơn tự ý viết thêm, cũng không chứng minh được việc viết thêm các chữ này là không ngay tình. Việc ghi thêm từ “phí” vào nội dung Giấy đặt cọc tạo thành cụm từ “Tiền phí chuyển nhượng” đều

không làm rõ hơn việc bên bán hay bên mua phải nộp thuế thu nhập cá nhân trong mua bán đất giữa các bên so với cụm từ “Tiền chuyển nhượng”. Đây là cụm từ không rõ nghĩa, không mô tả được chi tiết, cụ thể các khoản tiền mà các bên phải nộp và cũng không được định nghĩa trong các văn bản quy phạm pháp luật. Các bên đều thống nhất cách hiểu đó là khoản nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, nhưng không đưa ra được chứng cứ xác định có bao gồm khoản tiền thuế thu nhập cá nhân hay không. Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 07/5/2020 do phía nguyên đơn soạn thảo, nên khi giải thích hợp đồng cần giải thích theo quy định tại khoản 6 Điều 404 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định bên mua và bên bán đều có lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất cho nhau nên đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Do lỗi dẫn đến việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về cả 2 bên đương sự và yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên bị đơn có nghĩa vụ chịu $\frac{1}{2}$ chi phí giám định và phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận là đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Trần Văn Đ, anh Nguyễn Bá Định, chị Lương Thị Minh T và chị Lê Thị T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 10/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Trần Văn Đ, anh Nguyễn Bá Định, chị Lương Thị Minh T và chị Lê Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Văn Đ, anh Nguyễn Bá Định, chị Lương Thị Minh T và chị Lê Thị T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 10/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Anh Trần Văn Đ phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0001713 ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

- Anh Nguyễn Bá Định và chị Lương Thị Minh T phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0002509 ngày 05 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Lê Thị T phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0001712 ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

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

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, 7 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.

CÁC THẨM PHÁN THAM GIA

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Đình Huy Lương Nguyễn Thị Phương

Tạ Văn Vinh