

Bản án số: 21/2023/DS-PT
Ngày 11-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa.

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Ông Lê Quý Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2023/QĐPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Long Văn H, sinh năm 1987.

Nơi cư trú: Thôn Tr, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, “có đơn đề nghị xét xử vắng mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 10, ngõ 40, đường Tr, phường M, quận C, thành phố Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2022), “có mặt”.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Long Xuân Th và ông Nguyễn Duy M - Điều là Luật sư Công ty Luật TNHH B; Địa chỉ: Số 10, ngõ 40, đường Tr, phường M, quận C, thành phố Hà Nội, “ông Thi có mặt”.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Xóm R, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình, “có mặt”.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Văn M1 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hòa Bình, “có mặt”.

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

- Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình.
- Bà Lý Thị H2, sinh năm 1989; Nơi cư trú: Thôn Tr, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, “có đơn đề nghị xét xử vắng mặt”.
- Bà Bùi Thị Th1, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Xóm R, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Long Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Long Văn H trình bày:

Ngày 21/4/2022, ông và ông Bùi Văn M có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ số 30, diện tích 83,4m² được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 25/01/2013, số phát hành BG165073, số vào sổ CH00053 mang tên ông Bùi Văn M, địa chỉ thửa đất tại: Xóm Ch, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình với giá tiền là 265.000.000đ. Ông đã giao cho ông M số tiền đặt cọc là 100.000.000đ. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn cọc 90 ngày kể từ ngày 21/4/2022, hai bên sẽ tiến hành các thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Khi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thì ông sẽ giao đủ số tiền còn lại là 165.000.000đ cho ông M. Mọi chi phí về thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do ông chi trả. Hai bên cam kết, nếu ông M vi phạm thời hạn thỏa thuận, không bán, không chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc thì hoàn trả và phải bồi thường gấp 5 lần số tiền đã nhận cọc là 100.000.000đ x 5 = 500.000.000đ. Nếu ông không mua thì ông phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Thỏa thuận giữa ông và ông M là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, vợ ông M là bà Bùi Thị Th1 cũng đồng ý chuyển nhượng, quá trình đặt cọc có ông Bùi Văn Q làm chứng.

Sau đó ông phát hiện GCNQSDĐ của ông M có sai sót về số thửa đất, vì vậy ông đã thông báo cho ông M biết và đề nghị ông M thực hiện thủ tục đính chính sai sót trên GCNQSDĐ để hai bên tiến hành các thủ tục chuyển nhượng đúng với thời hạn đã thỏa thuận, tuy nhiên ông Mước không hợp tác. Thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Mước và GCNQSDĐ do ông M giữ nên việc đính chính sai sót trên GCNQSDĐ thuộc quyền và trách nhiệm của ông M, ông không có thẩm quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đính chính GCNQSDĐ của ông M. Hết 90 ngày, ông M vẫn không thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng đất cho ông. Đồng thời ông đã nhiều lần yêu cầu ông M thực hiện hoàn trả và bồi thường tiền đặt cọc theo cam kết nhưng ông M cũng không thực hiện. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án:

- Buộc ông Bùi Văn M trả lại cho ông số tiền 100.000.000đ tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022.

- Buộc ông Bùi Văn M phải thanh toán cho ông số tiền 400.000.000đ tiền phạt vi phạm cam kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022.

- Buộc ông Bùi Văn M thanh toán cho ông tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại hợp đồng đặt cọc, đề nghị tính lãi từ ngày 21/7/2022 là ngày bắt đầu vi phạm theo quy định của pháp luật. Đề nghị tính lãi từ ngày 22/7/2022 là ngày bắt đầu vi phạm theo quy định của pháp luật đối với số tiền 100.000.000đ.

Bị đơn ông Bùi Văn M trình bày:

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn và phải nuôi con đi học đại học nên gia đình ông có 01 mảnh đất muốn chuyển nhượng cho người có nhu cầu. Ngày 21/4/2022, ông đã ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cho ông Long Văn H thửa đất số 649, tờ bản đồ số 30, diện tích 83,4m², GCNQSDĐ mang tên ông do UBND huyện L cấp ngày 25/01/2013, địa chỉ thửa đất tại: Xóm Ch, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Ông và ông H thỏa thuận thời hạn cọc là 90 ngày kể từ ngày 21/4/2022, hai bên sẽ tiến hành các thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi công chứng chuyển nhượng ông H sẽ giao nốt số tiền 165.000.000đ cho ông.

Sau khi ký hợp đồng được 05 đến 06 ngày thì cán bộ UBND xã gọi ông ra với nội dung có cán bộ về đo đạc xác minh vị trí đất của ông và lấy chữ ký hộ giáp ranh. Ngày 31/5/2022, ông nhận được cuộc gọi từ ông Bùi Văn Ph là cán bộ UBND xã V yêu cầu ông đến vị trí thửa đất để xác định vị trí phục vụ cho quá trình đo đạc và bảo ông đi xin chữ ký xác nhận của hai hộ giáp ranh thửa đất là hộ bà Bùi Thị H3 và hộ ông Bùi Văn Nh. Sau khi xin chữ ký xác nhận thì ông nộp lại cho cán bộ đo đạc. Sau đó khoảng 1 tuần ông nhận được cuộc gọi của ông H bảo là ông nhận sai thửa đất và ông H yêu cầu ông làm thủ tục đính chính lại GCNQSDĐ. Ngày 09/6/2022, ông đến UBND xã V gặp ông Bùi Văn C, cán bộ địa chính để làm thủ tục nhằm đính chính lại những sai sót trong GCNQSDĐ của ông, sau đó ông được ông C hướng dẫn viết đơn cũng như cung cấp giấy tờ khác để thực hiện thủ tục và vì quen biết, ông C thương ông đi lại nhiều lần mà không xong nên ông C đã đưa ông ra bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện để ông nộp hồ sơ. Đến khoảng đầu tháng 7/2022 ông được ông C gọi đến UBND xã để hướng dẫn về việc bổ sung giấy tờ theo thông báo số 454/TB-CNVPĐK ngày 30/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, ông C nói với ông là khi đến nhận công tác tại UBND xã V không được nhận bàn giao hồ sơ lưu về việc cấp GCNQSDĐ cho ông ngày 25/01/2013 và hướng dẫn ông đến gặp ông H4, công chức địa chính của UBND xã đã nghỉ hưu để hỏi. Sau đó ông đến gặp ông H4 và được ông H4 trả lời là không có lưu ở xã mà gửi

hết lên huyện rồi. Ông đã báo thông tin này cho ông C biết. Đến giữa tháng 8/2022 ông đến bộ phận tiếp dân của UBND huyện L để đề nghị giải quyết về việc cấp sai thửa đất và ông được gặp trực tiếp chủ tịch UBND huyện L, được giải thích là Nhà nước cấp sai thì sẽ chỉnh sửa lại và có điện thoại cho Chủ tịch UBND xã V, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kịp thời khắc phục điều chỉnh. Sau đó ông có trình bày toàn bộ sự việc với Chủ tịch UBND xã V và tiếp tục đề nghị thực hiện thủ tục đính chính, sau đó Chủ tịch UBND xã V chỉ đạo ông C làm thủ tục cho ông. Đến ngày 30/8/2022, ông được ông C gọi đến UBND xã V để hướng dẫn làm hồ sơ, hướng dẫn ông đi nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện L. Đến ngày 13/10/2022, ông đến UBND xã V gặp ông Bùi Văn C để nhận GCNQSDĐ. Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông phải thanh toán trả tiền cọc, phạt cọc tổng cộng là 500.000.000đ và trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông không nhất trí, ông chỉ nhất trí thanh toán trả cho ông H tiền cọc đất 100.000.000đ vì ông không có lỗi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện L trình bày: Qua nghiên cứu và rà soát lại hồ sơ vụ việc thấy rằng có việc sai sót về vị trí thửa đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn M (vị trí và diện tích vẫn đúng), sau khi tiếp nhận đơn điều chỉnh, cơ quan quản lý Nhà nước đã thực hiện việc đính chính biên động đối với thửa đất đã cấp cho ông Bùi Văn M theo quy định của Luật đất đai.

Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm đã xác minh đối với:

- Ông Bùi Văn C trình bày: Ngày 31/5/2022, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đến xã V tiến hành đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn M, trú tại xóm R, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình và ông Long Văn H, trú tại Thôn Tr, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Sau khoảng một tuần có kết quả đo đạc thì phát hiện hiện trạng sử dụng đất lệch vị trí so với tờ bản đồ số 30. Ngày 09/6/2022, ông Bùi Văn M lên gặp ông để ông hướng dẫn làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, vì ông M đi lại vất vả nên sau khi hướng dẫn xong ông đã đưa ông M đi nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện L. Đến ngày 30/6/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ra thông báo số 454/TB-CNVPĐK về việc bổ sung hồ sơ (bổ sung giấy tờ, căn cứ về việc biến động số thửa đất từ 649 thành 644), tuy nhiên do sai vị trí thửa đất nên không thể trích lục được thửa đất để làm căn cứ đăng ký biến động số thửa. Ông M là người dân không biết phải làm như nào nên ông đã đưa ông M đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để đề nghị làm trích lục nhưng cán bộ của Chi nhánh trả lời là không trích lục được và hướng dẫn phải in khoanh bản đồ số 30 có thể hiện thửa đất 644 để bổ sung làm căn cứ. Sau đó ông cùng với ông M bổ sung hồ sơ theo hướng dẫn nhưng ông được biết thông tin Phòng Tài nguyên và môi trường trả lời việc in khoanh bản đồ để bổ sung hồ sơ làm căn cứ là không đảm bảo cơ sở pháp lý (Bắt buộc phải

có trích lục). Đến khoảng cuối tháng 8/2022, sau khi hoàn thành những bổ sung cần thiết thì ông M đã đến UBND xã gặp ông để nộp đơn xin đính chính cấp GCNQSDĐ và ông đã hướng dẫn cho ông M đến nộp đơn tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện L lần thứ 2. Đến 13/10/2022, ông đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả lấy GCNQSDĐ đã đính chính về và trả cho ông Bùi Văn M.

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Hòa Bình trình bày: Ông Bùi Văn M nộp hồ sơ 2 lần:

Lần 1: Nộp ngày 15/6/2022, thời gian trả kết quả là ngày 05/7/2022. Tuy nhiên sau khi nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ thấy chưa đầy đủ cần phải có bản đồ gốc kèm theo mới tiến hành thủ tục đính chính, lập tờ trình, danh sách chuyển Phòng tài nguyên môi trường để phòng trình Chủ tịch UBND huyện L đính chính nên sau khi tiếp nhận hồ sơ mà ông Bùi Văn M nộp thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã ra Thông báo số 454/TB-CNVPĐK ngày 30/6/2022 yêu cầu ông M bổ sung giấy tờ, căn cứ về việc biến động số thửa đất từ 649 thành 644, khi trả hồ sơ cho ông Mướn cán bộ phụ trách cũng đã giải thích rất rõ nội dung này.

Lần 2: Nộp ngày 31/8/2022, sau khi kiểm tra hồ sơ thấy đã bổ sung theo yêu cầu của công văn số 454 ngày 30/6/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã tiến hành kiểm tra xác minh vào ngày 13/9/2022 và ngày 16/9/2022 đã lập danh sách chuyển toàn bộ hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và môi trường huyện L theo thủ tục để Phòng Tài nguyên và môi trường trình Chủ tịch UBND huyện L ký đính chính theo thẩm quyền. Chủ tịch UBND huyện L ký hồ sơ ngày 11/10/2022 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã trả kết quả cho công dân theo quy định.

Bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018; Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Long Văn H và ông Bùi Văn M, cụ thể: ông Bùi Văn M có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Long Văn H số tiền 100.000.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Long Văn H về việc buộc ông Bùi Văn M phải trả tiền phạt cọc là 400.000.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Long Văn H về việc buộc ông Bùi Văn M phải chịu lãi suất số tiền 8.219.178đ

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/5/2023, nguyên đơn ông Long Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự giữ nguyên nội dung đã trình bày, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Ông Bùi Văn M không đồng ý phạt cọc, chỉ đồng ý trả tiền cọc 100.000.000 đồng cùng với lãi suất là 8.219.178đ, vì cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc ông không thực hiện được đúng cam kết không phải do lỗi của ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của anh Long Văn H. Buộc ông Bùi Văn M có trách nhiệm thanh toán trả cho anh H số tiền 100.000.000đ đã đặt cọc. Không chấp nhận yêu cầu của anh Long Văn H về việc buộc ông Bùi Văn M phải trả tiền phạt cọc là 400.000.000đ và không chấp nhận yêu cầu của anh Long Văn H về việc buộc ông Bùi Văn M phải chịu lãi suất của số tiền đặt cọc 100.000.000đ từ ngày 22/7/2022 đến 18/5/2023 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông M, đồng ý trả tiền trả số tiền lãi suất 8.219.178đ cho ông H là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, được chấp nhận để sửa một phần nghĩa vụ trả tiền của ông M. Người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về nội dung phạt cọc.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Long Văn H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét.

Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 21/4/2022, ông Long Văn H đặt cọc 100.000.000đ cho ông Bùi Văn M để nhận chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 649, tờ bản đồ số 30, diện tích 83,4m². GCNQSDĐ mang tên ông Bùi Văn M do UBND huyện L cấp ngày 25/01/2013, địa chỉ thửa đất tại: Xóm Ch, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Hai bên thỏa thuận thời hạn cọc là 90 ngày kể từ ngày 21/4/2022 sẽ tiến hành các thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi công chứng chuyển nhượng ông H sẽ giao nốt số tiền 165.000.000đ cho ông M. Hợp đồng đặt cọc có nội dung: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 05 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A”.

Hết thời hạn trên, ông M không thực hiện đúng cam kết nên ông H khởi kiện yêu cầu ông M trả lại tiền cọc 100.000.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000đ. Ông M không chấp nhận, chỉ đồng ý trả tiền cọc.

[2.2]. Xét yêu cầu đòi phạt tiền đặt cọc của ông H thấy rằng:

Sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc, ngày 09/6/2022 ông M đã đến UBND xã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện L ngày 15/6/2022. Tuy nhiên sau khi nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ thấy chưa đầy đủ cần phải có bản đồ gốc kèm theo mới tiến hành thủ tục đăng ký, lập tờ trình, danh sách chuyển Phòng Tài nguyên và môi trường để trình Chủ tịch UBND huyện L đăng ký, nên sau khi tiếp nhận hồ sơ mà ông M nộp thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã ra Thông báo số 454/TB-CNVPĐK ngày 30/6/2022 yêu cầu ông M bổ sung giấy tờ, căn cứ về việc biến động số thửa đất từ 649 thành 644.

Ngày 31/8/2022, sau khi kiểm tra hồ sơ thấy đã bổ sung theo yêu cầu của công văn 454 ngày 30/6/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã tiến hành kiểm tra xác minh vào ngày 13/9/2022 và ngày 16/9/2022 đã lập danh sách chuyển toàn bộ hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và môi trường huyện L theo thủ tục để phòng trình Chủ tịch UBND huyện L ký đăng ký theo thẩm quyền. Chủ

tịch UBND huyện L ký hồ sơ ngày 11/10/2022 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã trả kết quả cho công dân theo quy định. Đến ngày 13/10/2022, ông M đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả lấy GCNQSDĐ đã dính chính.

Như vậy, tại thời điểm ông H đặt cọc, cả bên mua và bên bán đều không biết có sự sai sót (số thửa đất) trong GCNQSDĐ của bên bán. Do đó, đây không phải lỗi của bên bán. Sau khi đo đạc thì phát hiện có sự sai sót trong GCNQSDĐ, cả bên mua và bên bán đều biết có sự sai sót này, đồng thời phía bên bán là ông M cũng đã tích cực đến cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu đính chính. Việc ông M chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng cho ông H dẫn đến việc ông M không thể thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc thuộc về khách quan, không phải lỗi chủ quan của ông M.

[2.3]. Theo điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau: “Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”.

[2.4]. Theo Án lệ số 25/2018/AL được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 79/2012/DS-GĐT ngày 23/02/2012 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. (Trường hợp việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc).

Tại phiên tòa, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo về nội dung này.

[2.5]. Yêu cầu buộc ông Bùi Văn M trả số tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền đặt cọc là 100.000.000đ tính từ thời điểm hết thời hạn thực hiện hợp đồng ngày 22/7/2022 đến 18/5/2023 là 100.000.000đ x (10%/365 ngày) x 300 ngày = 8.219.178đ.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Long Văn H về việc buộc ông Bùi Văn M phải chịu lãi suất số tiền 8.219.178đ là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông M đồng ý trả tiền cọc 100.000.000 đồng cùng với lãi suất là 8.219.178đ. Nhận thấy, ý kiến trả số tiền lãi suất là 8.219.178đ của ông M là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Tòa án chấp nhận để sửa (khách quan) một phần nghĩa vụ trả tiền của ông Bùi Văn M.

[2.6]. Ngày 11/9/2023, ông Nguyễn Văn H1 là người nhận ủy quyền của nguyên đơn ông Long Văn H (giấy ủy quyền lập ngày 08/9/2023 có chứng thực) đã nhận số tiền từ ông Bùi Văn M bao gồm các khoản:

Tiền đặt cọc 100.000.000đ;

Tiền lãi suất 8.219.178đ;

Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000đ.

Do vậy, nghĩa vụ trả tiền của ông M cho ông H đã thực hiện xong.

[2.7]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Long Văn H, sửa một phần nghĩa vụ trả tiền của ông Bùi Văn M tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình như đã nhận định trên.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Long Văn H, sửa một phần nghĩa vụ trả tiền của ông Bùi Văn M tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018.

Điều 328 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Long Văn H và ông Bùi Văn M, cụ thể: Ông Bùi Văn M có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Long Văn H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Ông M đã trả đủ tiền cho ông H vào ngày 11/9/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Long Văn H về việc buộc ông Bùi Văn M phải trả tiền phạt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng)

3. Chấp nhận việc ông Bùi Văn M đồng ý trả cho ông Long Văn H khoản lãi suất từ ngày 22/7/2022 đến 18/5/2023: $100.000.000đ \times (10\%/365 \text{ ngày}) \times 300 \text{ ngày} = 8.219.178đ$ (Tám triệu hai trăm mười chín nghìn một trăm bảy mươi tám đồng). Ông M đã trả đủ tiền cho ông H vào ngày 11/9/2023.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 6.000.000đ (Sáu triệu đồng), nguyên đơn ông Long Văn H đã nộp 6.000.000đ (Sáu triệu đồng), ông Bùi Văn M phải

có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Long Văn H 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Ông M đã trả đủ tiền cho ông Hội vào ngày 11/9/2023.

5. Về án phí sơ thẩm:

Ông Long Văn H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 20.328.767đ (Hai mươi triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy đồng) nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0004395 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, ông Long Văn H còn phải nộp 8.328.767đ (Tám triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

6. Về án phí phúc thẩm: Ông Long Văn H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004503 ngày 06/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (11/9/2023).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện L, tỉnh Hòa Bình;
- Chi cục THADS H. L, tỉnh HB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Quang Tuấn