

Bản án số: 157/2023/DS-PT
Ngày 21-11-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Hùng.

Các Thẩm phán:

1. Ông Lương Thanh Chín;

2. Ông Nguyễn Lê Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Tuấn, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:** Bà Võ Thị Phương Linh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tánh Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 174/2023/QĐ-XXPT ngày 30 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1976; vắng mặt

Địa chỉ: Số B đường E, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973, địa chỉ: đường Đ thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022). có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Võ Việt M, Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. có mặt

2. Bị đơn:

- Ông Lê Quang N, sinh năm 1971; vắng mặt

- Bà Trần Thị T1, sinh năm 1971; có mặt

Cùng địa chỉ: số C đường N, khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1971, địa chỉ: số C đường T, khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (văn bản ủy quyền ngày 26/4/2023). có mặt

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 31/3/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và bị đơn ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 tự nguyện thỏa thuận thống nhất xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: ông T đặt cọc cho ông N, bà T1 200.000.000đồng, mục đích để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: ông N, bà T1 sẽ chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 923m², kích thước chiều rộng 13m, chiều dài 71m, tọa lạc tại xóm F, thôn A, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận; giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đồng/923m² đất; thanh toán theo phương thức: ngày 31/3/2022 đặt cọc 200.000.000đồng; ngày 31/5/2022, sau khi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và chủ sử dụng đất hợp pháp ký văn bản chuyển nhượng (hoặc ủy quyền) quyền sử dụng đất cho ông T hoặc khách hàng của ông T tại Phòng công chứng có thẩm quyền thì ông T có trách nhiệm thanh toán 800.000.000đồng; còn lại 200.000.000đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T hoặc khách hàng của ông T; ngoài ra các bên còn thỏa thuận về nghĩa vụ chịu chi phí công chứng, chứng thực và nghĩa vụ phạt vi phạm.

Trước khi xác lập hợp đồng đặt cọc, hai bên có đến thực địa để kiểm tra hiện trạng, xác định vị trí, mốc ranh giới, tứ cạnh đất thỏa thuận sẽ chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc nhưng không tiến hành đo đạc nên không xác định được kích thước, diện tích đất thực tế. Ông T tin tưởng thông tin kích thước, diện tích đất mà bà H1 và bà T1, ông N đã cung cấp nên đồng ý xác lập hợp đồng đặt cọc.

Cùng ngày 31/3/2022, tại nhà ông N và bà T1, ông T đã giao cho ông N, bà T1 200.000.000đồng tiền đặt cọc, theo phương thức giao trực tiếp bằng tiền mặt số tiền 120.000.000đồng và chuyển khoản qua tài khoản Ngân hàng của con gái ông N, bà Tích số tiền 80.000.000đồng. Đến ngày 31/5/2022, bà T1 yêu cầu ông T tiếp tục thanh toán 800.000.000đồng. Tuy nhiên, thời điểm đó, đất thỏa thuận sẽ chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc chưa được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nên ông T không đồng ý thanh toán và yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 15/8/2022, diện tích đất thỏa thuận sẽ chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 054725, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 70. Bà T1 yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, thanh toán 800.000.000đồng. Qua tìm hiểu, ông T được biết trong thửa đất số 36 này, có phần đất có kích thước 7m ngang x chiều dài hết thửa đất là đất mà chị Huỳnh Thị D đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Trần Ngọc T2; ông T nhận thấy nếu trừ phần diện tích đất mà chị D đã nhận chuyển nhượng thì phần đất còn lại của thửa đất số 36 nêu trên chỉ còn chiều ngang 12,26m, chiều dài 50,83m, diện tích khoảng 623m²; thiếu 0,74m ngang, 20,17m dài và diện tích 300m² so kích thước, diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/03/2022. Vì vậy, ông T không thanh toán tiền, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc mà ông T với ông N và bà T1 đã xác lập ngày 31/3/2022; đồng thời giải quyết hậu quả hủy hợp đồng đặt cọc: Buộc ông N và bà T1 phải trả cho ông T 200.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền phạt vi phạm; buộc ông N, bà T1 phải chịu chi phí tố tụng trong vụ án.

Bị đơn trình bày:

Ngày 31/3/2022, vợ chồng ông N, bà T1 và nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T tự nguyện thỏa thuận thống nhất xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: ông T đặt cọc cho ông N, bà T1 200.000.000đồng, mục đích để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: ông N, bà T1 sẽ chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 923m², có kích thước chiều rộng 13m, chiều dài 71m tính từ mép đường, tọa lạc tại xóm F, thôn A, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận; do đất có chiều rộng ở phía sau nhỏ hơn phía trước nên các bên thỏa thuận bằng lời nói chỉ tính giá chuyển nhượng trên 12m chiều rộng đất, với đơn giá 100.000.000đồng/01m rộng, thành tổng giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đồng; thanh toán theo phương thức: ngày 31/3/2022 đặt cọc 200.000.000đồng; ngày 31/5/2022 thanh toán 700.000.000đồng; còn lại 300.000.000đồng sẽ thanh toán sau khi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và chủ sử dụng đất hợp pháp ký văn bản chuyển nhượng (hoặc ủy quyền) quyền sử dụng đất cho ông T hoặc khách hàng của ông T tại Phòng công chứng có thẩm quyền; ngoài ra các bên còn thỏa thuận về nghĩa vụ chịu chi phí công chứng, chứng thực và nghĩa vụ phạt vi phạm.

Cùng ngày 31/3/2022, ông T chỉ thanh toán cho bà T1, ông N được 80.000.000đồng tiền đặt cọc, bằng phương thức chuyển qua tài khoản Ngân hàng của con bà T1, ông N là chị Lê Thúy T3. Do đó hai bên thỏa thuận lại,

thống nhất sẽ thanh toán theo phương thức: ngày 31/3/2022 đặt cọc 100.000.000đồng, ngày 31/5/2022 thanh toán 800.000.000đồng, còn lại 300.000.000đồng sẽ thanh toán sau khi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và chủ sử dụng đất hợp pháp ký văn bản chuyển nhượng (hoặc ủy quyền) quyền sử dụng đất cho ông T hoặc khách hàng của ông T. Vì vậy bà H đã chỉnh sửa lại nội dung tại Điều 02 trong hợp đồng đặt cọc từ số “700.000.000” thành số “800.000.000” và từ chữ “Bảy trăm triệu đồng Việt Nam” thành chữ “Tám trăm triệu đồng Việt Nam”.

Đến ngày 31/5/2022, bà T1, ông N yêu cầu ông T thanh toán 800.000.000đồng tiền chuyển nhượng; tuy nhiên ông T cho rằng đất thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 sẽ không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T không đồng ý thanh toán. Ngày 15/8/2022, bà Lê Thị T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 054725, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 70; trong đó diện tích đất các bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc thuộc một phần thửa đất số 36 này. Ngày 09/9/2022, thửa đất số 36 nêu trên được chuyển quyền cho ông N, bà T1 đứng tên chủ sử dụng hợp pháp. Bà T1 đã nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện hợp đồng đặt cọc, thanh toán 800.000.000đồng nhưng ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau đó ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nguồn gốc thửa đất số 36 nêu trên là do bà T1, ông N nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T4 thông qua bà Trần Thị H2 làm môi giới, giới thiệu. Trong thửa đất số 36 nêu trên, bà T1 và ông N có quyền sử dụng phần đất có kích thước chiều rộng 13m ngang, chiều dài hết thửa đất; phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 36 này thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị T4; theo thông tin bà T4 cho biết thì phần đất này cũng đã chuyển nhượng lại cho chị Huỳnh Thị D. Tại thời điểm bà T1, ông N và bà T4 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì đã thông báo cho chị D được biết nhưng chị D không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà yêu cầu bà T1 làm việc với bà T4 để thực hiện. Do đó các bên thống nhất chuyển quyền sử dụng hết thửa đất số 36 này cho bà T1, ông N, khi nào bà T4 muốn thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất còn lại thì bà T1, ông N và bà T4 sẽ thực hiện sau.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hiện trạng, vị trí, mốc ranh giới, tứ cạnh đất trên thực tế đã được hai bên kiểm tra tại thực địa. Do đó, ông T cho rằng kích thước, diện tích đất các bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 bị thiếu là không có căn cứ. Khi xác lập hợp đồng, hai bên không tiến hành đo đạc, không xác định kích thước, diện tích đất thực tế nên kích thước, diện tích đất ghi trong hợp đồng đặt cọc là do hai bên ước lượng căn cứ theo hiện trạng đất thực tế và thông tin trong giấy chuyển nhượng của bà Lê Thị T4, chứ không phải kích thước, diện tích đất thực tế các bên đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng. Ông N, bà T1 đã thực hiện đúng

theo hợp đồng, không vi phạm hợp đồng; ông Nguyễn Quốc T đã vi phạm hợp đồng, từ chối thực hiện hợp đồng và không thanh toán tiền theo hợp đồng. Vì vậy ông N, bà T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên bà T1, ông N thống nhất yêu cầu giải quyết hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, nhưng không chấp nhận trả lại tiền đặt cọc cho ông T. Bà T1, ông N yêu cầu giải quyết buộc ông T phải chịu chi phí tố tụng trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 227, 228, 229, 246, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 328, 423, 424, 425, 426 và khoản 5 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 3 Điều 26 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T về việc hủy bỏ hợp đồng; công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Quốc T và ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 cụ thể như sau: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà ông Nguyễn Quốc T và ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 đã xác lập ngày 31/3/2022.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T về việc giải quyết hậu quả việc hủy bỏ hợp đồng buộc ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Quốc T 200.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền phạt vi phạm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí theo quy định.

Ngày 06/9/2023, bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H đề nghị thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về phần yêu cầu phạt cọc thành yêu cầu bị đơn trả tiền lãi là 63.000.000đồng tính trên số tiền cọc 200.000.000đồng, lãi suất 20%/năm, thời hạn 19 tháng (từ ngày đặt cọc 31/3/2022 đến ngày xét xử phúc thẩm 21/11/2023) và đồng thời thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo về phần phạt cọc thành yêu cầu trả tiền lãi trên tiền cọc.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu bị đơn trả tiền lãi là 63.000.000đồng. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T 200.000.000đồng tiền cọc và bồi thường thiệt hại số tiền 63.000.000đồng.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần buộc bị đơn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T 200.000.000đồng tiền cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T, bị đơn ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022, có sự chứng kiến của người làm chứng là bà Nguyễn Thị H, với nội dung ngày 31/3/2022, ông T đặt cọc cho ông N, bà T1 số tiền 200.000.000đồng; nếu ông N, bà T1 không chịu chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền nhận cọc. Mục đích đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: bà T1, ông N sẽ chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 923m², có kích thước chiều ngang 13m, chiều dài 71m, tọa lạc tại thôn A, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Tại thời điểm đặt cọc đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng đất là 1.200.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 31/5/2022 ký kết hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao số tiền 800.000.000đồng, đến khi sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ

giao số tiền còn lại là 200.000.000đồng. Đến ngày 15/8/2022, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 054725 cho bà Lê Thị T4 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 70, diện tích 899,6m² và đến ngày 09/9/2022, cập nhật biến động sang tên ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1. Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T cho rằng thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 bị thiếu kích thước, diện tích nên không đồng ý nhận chuyển nhượng và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022, vì vậy Tòa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 là đúng quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2] Về yêu cầu trả tiền cọc và thay đổi yêu cầu phạt cọc thành yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi tính trên số tiền cọc:

Ông Nguyễn Quốc T trình bày ngày 31/3/2022 đã giao cho ông Lê Quang N và bà Trần Thị T1 bằng tiền mặt 120.000.000đồng và chuyển khoản 80.000.000đồng (thông qua tài khoản của con gái ông N và bà T1), tổng cộng 200.000.000đồng tiền cọc; Ông N và bà T1 chỉ thừa nhận đã nhận của ông T số tiền cọc 80.000.000đồng (thông qua tài khoản của con gái ông N và bà T1), tuy nhiên người làm chứng là bà Nguyễn Thị H xác định trong ngày 31/3/2022, ông T đã giao cho ông N và bà T1 bằng tiền mặt 120.000.000đồng để đặt cọc. Mặt khác, theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 thể hiện trong ngày 31/3/2022, ông Nguyễn Quốc T giao cho ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 tiền đặt cọc 200.000.000đồng. Từ khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 đến khi ông Nguyễn Quốc T khởi kiện, ông Lê Quang N và bà Trần Thị T1 không tranh chấp gì về việc ông T chưa giao đủ 200.000.000đồng tiền cọc, sau khi xét xử sơ thẩm ông N và bà T1 không kháng cáo về việc Tòa án sơ thẩm xác định ông T đã giao cho ông N và bà T1 200.000.000đồng tiền cọc. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Quốc T đã giao cho ông Lê Quang N và bà Trần Thị T1 tiền đặt cọc 200.000.000đồng là có cơ sở.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 054725 ngày 15/8/2022 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Lê Thị T4 cập nhật biến động sang tên ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 70, diện tích 899,6m². Theo ý kiến bà Trần Thị T1, bà Huỳnh Thị D và M1 chỉnh lý thửa đất số 36 do Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành ngày 25/7/2023 thể hiện phần diện tích đất của bà T1 trong thửa đất số 36 là 577m², có chiều rộng 12,16m (cách tim đường ĐT 720 là 21m), chiều dài là 50,69m. Nhận thấy, trước khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã được bị đơn chỉ dẫn xem hiện trạng diện tích đất thỏa thuận đặt cọc; Hiện trạng ranh giới diện tích đất thỏa thuận đặt cọc đã có ranh giới ổn định (có hàng rào); Phần đất của bà Huỳnh Thị D đã trồng cây đào và có hàng rào xác định ranh giới với phần đất của bà Trần Thị T1, nguyên

đơn đồng ý với hiện trạng đất nên hai bên mới ký kết hợp đồng đặt cọc; Phần diện tích đất của bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhỏ hơn diện tích hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc bao gồm phần đất trong hành lang đường bộ nhưng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 không bao gồm phần đất trong hành lang đường bộ. Việc nguyên đơn cho rằng diện tích đất ghi trong hợp đồng đặt cọc bao gồm phần đất của bà Huỳnh Thị D là không đúng. Như vậy, diện tích đất của bà T1 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thay đổi nhỏ hơn diện tích hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc là do khách quan. Tuy nhiên, các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nên căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông Lê Quang N và bà Trần Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T số tiền đặt cọc 200.000.000đồng nhưng ông N và bà T1 không phải chịu phạt cọc. Tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chịu phạt cọc là có cơ sở, nhưng không buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 200.000.000đồng là chưa đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc mà thay đổi yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại bằng việc trả số tiền lãi 63.000.000đồng (tính lãi trên số tiền cọc 200.000.000đồng). Nhận thấy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022, các bên không thỏa thuận trả lãi trên số tiền cọc mà chỉ thỏa thuận đặt cọc và phạt cọc. Tòa án sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc, trả tiền cọc và phạt cọc. Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bồi thường thiệt hại (tính lãi trên số tiền cọc phải trả) là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T là có cơ sở chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lê Quang N và bà Trần Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận (yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả tiền cọc).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

Áp dụng Điều 328, Điều 357, Điều 422, Điều 427, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 26, Điều 29 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Quốc T và ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà ông Nguyễn Quốc T và ông Lê Quang N, bà Trần Thị T1 đã xác lập ngày 31/3/2022.

- Buộc ông Lê Quang N và bà Trần Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T số tiền đặt cọc 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T về việc buộc ông Lê Quang N và bà Trần Thị T1 phải trả cho ông T số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Nguyễn Quốc T phải chịu 2.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định và 2.041.000đồng chi phí đo đạc trong vụ án; khấu trừ vào 2.000.000đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và 2.041.000đồng chi phí đo đạc mà ông Nguyễn Quốc T đã nộp theo phiếu thu ngày 05/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh và hóa đơn giá trị gia tăng số 00001046 ngày 03/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Ông Nguyễn Quốc T đã nộp đủ chi phí tố tụng trong vụ án.

4. Về án phí:

- Ông Lê Quang N và bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ liên đới chịu 10.300.000đồng (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 10.600.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0011515, 0011516 cùng ngày 07/11/2022 và biên lai

số 0016288 ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh. Hoàn trả cho ông T số tiền 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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 (ngày 21/11/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tánh Linh;
- Chi Cục THADS huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

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

Vũ Đức Hùng