TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2020/DS-PT
Ngày: 21 - 4 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD 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 tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 21 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2020/QĐ - PT ngày 04/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 84/2020/QĐ-PT ngày 24/3/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bá Sơn, sinh năm: 1965; địa chỉ: 06A Nguyễn Du, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Rô Da Nghiêm, sinh năm: 1978; bà Ma Tâm, sinh năm: 1978; địa chỉ: 05 Phan Bội Châu, M'Lọn, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm:

Ông Dương Đình Nam, sinh năm: 1974; địa chỉ: 06 Nguyễn Văn Trỗi, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn Trê, sinh năm: 1962; bà Nguyễn Thị Quân, sinh năm: 1963; địa chỉ: Phan Bội Châu, Nghĩa Lập 2, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm - Bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tại đơn khởi kiện ngày 02/5/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Bá Sơn trình bày:

Ngày 27/01/2019, ông và ông Nghiêm, bà Tâm có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.100m^2 thuộc thửa đất số 947 và thửa đất số 909 cùng tờ bản đồ số 05, tại thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương với giá 910.000.000 đồng; hai bên có lập giấy mua bán đất và ông có giao cho ông Nghiêm, bà Tâm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Sau khi thỏa thuận mua bán xong thì vào ngày 28/3/2019 ông gọi điện cho ông Nghiêm hẹn ngày 30/3/2019 hai bên ra công chứng bàn giao số tiền còn lại và ông Nghiêm đồng ý.

Chiều ngày 29/3/2019, vợ của ông là bà Khương Thị Hồng có gọi điện cho ông Nghiêm nói là còn thiếu mấy chục triệu (do vợ ông bận công tác chưa kịp rút tiền và thứ 7 Ngân hàng không làm việc) thì ông Nghiêm trả lời anh chị thu xếp đầy đủ rồi ra công chứng giao tiền luôn và ông hẹn ông Nghiêm, bà Tâm ngày 02/4/2019 ra công chứng sang nhượng quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất nêu trên và ông Nghiêm đồng ý.

Sau đó, đến ngày 01/4/2019 ông Nghiêm có gọi cho ông không ra công chứng vì lý do ông Nghiêm, bà Tâm chưa lấy lại được đất trên vì đất đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Trê và bà Nguyễn Thị Quân thuê. Lúc này ông mới biết ông Nghiêm, bà Tâm đã cho thuê quyền sử dụng đất và ông Sơn đã nhiều lần đến nhà ông Nghiêm, bà Tâm để yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bị đơn không thực hiện.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Nghiêm, bà Tâm trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 300.000.000 đồng theo sự thỏa thuận của hai bên hoặc ra công chứng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và ông sẽ giao đủ số tiền còn thiếu theo như thỏa thuận.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nghiêm, bà Tâm về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý với lý do việc lập giấy mua bán đất ngày 27/01/2019 là để chuẩn bị cho việc lập hợp đồng chính

thức tại Văn phòng công chứng nhưng đến thời điểm hôm nay ông Nghiêm, bà Tâm không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là lỗi của ông Nghiêm, bà Tâm.

Tại đơn phản tố ngày 05/7/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm trình bày:

Ông bà thừa nhận có thỏa thuận và ký giấy mua bán đất ngày 27/01/2019 như ông Sơn trình bày. Ông bà không đồng ý đối với yêu cầu của ông Sơn vì hợp đồng vô hiệu về hình thức do không được công chứng theo quy định của pháp luật và trước khi lập giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà đã cho vợ chồng ông Trê, bà Quân thuê quyền sử dụng đất, thời hạn cho thuê đến năm 2028. Việc nguyên đơn yêu cầu phạt 300.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý với lý do tại giấy mua bán đất lập ngày 27/01/2019 thì các bên có thỏa thuận nội dung: Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất xong phải giao mốc đất ngoài thực địa. Trong thời gian này nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì phải bồi hoàn một phần ba giá trị chuyển nhượng đối với 2 thửa đất chuyển nhượng.

Như vậy, hai bên vẫn chưa tiến hành thủ tục ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa giao nhận đất trên thực địa nên ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sơn; ông bà chỉ đồng ý trả cho ông Sơn số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và chịu phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng ông bà đồng ý thanh toán cho nguyên đơn ông Sơn 100.000.000 đồng.

Ông bà có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông bà và ông Sơn là vô hiệu, đồng thời yêu cầu hủy giấy mua bán đất ngày 27/01/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Trê, bà Nguyễn Thị Quân trình bày:

Ông bà không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa ông Sơn và ông Nghiêm, bà Tâm. Trường hợp ông Nghiêm, bà Tâm muốn bán đất thì phải thỏa thuận với ông bà vì ông bà là người thuê diện tích đất trên và chưa hết thời hạn thuê đất. Ông Nghiêm, bà Tâm có thỏa thuận lấy lại đất thì ông bà cũng không đồng ý vì ông bà đã thuê diện tích đất trên của ông Nghiêm, bà Tâm với thời gian là 10 năm. Trường hợp Tòa án buộc ông Nghiêm, bà Tâm tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông bà cũng không có yêu cầu gì và không đồng ý trả lại đất cho ông Nghiêm, bà Tâm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Sơn.

Buộc ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm trả cho ông Nguyễn Bá Sơn số tiền 350.000.000 đồng (trong đó, số tiền ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm nhận cọc là 50.000.000 đồng; số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm về việc tuyên bố giao dịch giữa ông Nguyễn Bá Sơn và ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm vô hiệu.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/10/2019, bị đơn ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm về việc tuyên bố giao dịch giữa ông Nguyễn Bá Sơn và ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm vô hiệu, ông bà chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn ông Sơn 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nam là đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn ông Sơn số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Ông Sơn không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trê, bà Quân đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng.

Cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm thì:

[1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) số CA763491 thì ông Nghiêm, bà Tâm được Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương (viết tắt là UBND huyện Đơn Dương) cấp diện tích đất 1.433m^2 thuộc thửa đất số 909, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương vào ngày 10/8/2016 (bút lục số 56-57).

[2] Theo GCNQSD đất số CA465277, hộ bà Ma Phiêng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp diện tích đất 735m^2 thuộc thửa đất số 947, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương vào ngày 12/7/2018. Ngày 12/12/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương xác nhận tại mục thứ IV của GCNQSD đất nêu trên với nội dung chuyển nhượng cho ông Nghiêm, bà Tâm (bút lục số 52-55).

[3] Theo Hợp đồng thuê đất (bút lục số 26) thể hiện nội dung: Ông Nghiêm, bà Tâm cho ông Trê, bà Quân thuê 2 sào đất (cũng là diện tích đất nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng ngày 27/01/2019) ở cuối đường Phan Bội Châu với số tiền 20.000.000 đồng, thời hạn thuê từ ngày 01/7/2016 đến ngày 01/7/2018. Khi hết hạn bên thuê phải trả lại đất cho bên cho thuê. Ngày 06/4/2017, ông Nghiêm, bà Tâm có nhận của ông Trê, bà Quân số tiền cho thuê đất 48.000.000 đồng với thời hạn từ tháng 7/2018 đến tháng 7/2022. Đến ngày 30/7/2018, ông Trê, bà Quân tiếp tục thuê đất, thời hạn thuê từ ngày 30/7/2022 đến ngày 30/7/2028, với số tiền 72.000.000 đồng, đã nhận đủ số tiền trên. Có chữ ký xác nhận của ông Nghiêm và ông Trê, bà Quân.

Trong thời gian ông Nghiêm, bà Tâm cho ông Trê, bà Quân thuê đất thì ông Nghiêm, bà Tâm lại tiếp tục làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Sơn.

[4] Theo Giấy mua bán đất (bút lục số 50) thể hiện: Ngày 27/01/2019, ông Nghiêm, bà Tâm có bán cho ông Sơn, bà Hồng diện tích đất 1.433m^2 thuộc thửa đất số 909 và diện tích đất 735m^2 thuộc thửa đất số 947 cùng tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại thị trấn Thạnh Mỹ, với giá 910.000.000 đồng. Bên bán đóng tiền thuế thu nhập cá nhân, bên mua đóng lệ phí hồ sơ và có trách nhiệm làm hồ sơ. Ông Sơn đặt cọc cho ông Nghiêm, bà Tâm 50.000.000 đồng. Khi hai bên ký hợp đồng chuyển

nhượng tại văn phòng công chứng sẽ trả đủ số tiền còn lại. Trong thời gian từ ngày 27/01/2019 đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên bán phải có trách nhiệm giao GCNQSD đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng xong phải giao mốc đất ngoài thực địa.

Trong thời gian này nếu bên bán vi phạm hợp đồng phải bồi hoàn 1/3 giá trị chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận. Nếu bên mua vi phạm hợp đồng sẽ mất số tiền đặt cọc. Khi sang nhượng bên bán chứng minh gia đình đủ điều kiện để sang nhượng đất cho bên mua. Có chữ ký xác nhận của bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Bá Sơn và bên chuyển nhượng là Rô Da Nghiêm, Ma Tâm; người làm chứng là Phùng Văn Hoàn, không có chữ ký của bà Khương Thị Hồng.

Đối chiếu với nội dung thỏa thuận nêu trên thì thấy rằng do các bên không quy định cụ thể về thời gian tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng, không xác định thời gian cụ thể để tiến hành hợp đồng chuyển nhượng, ông Sơn cho rằng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc ra công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 30/3/2019 và ngày 02/4/2019 nhưng ông Sơn lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm lại không thừa nhận nên không có căn cứ để cho rằng hai bên có xác định thời gian cụ thể để tiến hành hợp đồng chuyển nhượng nên không có căn cứ xác định bên nào vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định. Trong khi đó, thỏa thuận của các bên lại thể hiện "*Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng xong phải giao mốc đất ngoài thực địa. Trong thời gian này nếu bên bán vi phạm hợp đồng phải bồi hoàn 1/3 giá trị chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận. Nếu bên mua vi phạm hợp đồng sẽ mất số tiền đặt cọc*" nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm là người vi phạm thỏa thuận và bị phạt theo thỏa thuận cam kết là không đúng quy định của pháp luật.

[5] Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thể hiện:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Nay bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm là bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên giao dịch mua bán đất ngày 27/01/2019 vô hiệu và yêu cầu hủy giấy mua bán đất ngày 27/01/2019. Mặc dù hai bên có thỏa thuận về việc "*Trong thời gian này nếu bên bán vi phạm hợp đồng phải bồi hoàn 1/3 giá trị chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận".* Tuy nhiên, như phân tích nêu trên thì do hai bên không thỏa thuận về thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông Nghiêm, bà Tâm.

[6] Theo quy định tại Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015 thể hiện:

"1. Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.

2. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

3. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm".

Xét thấy, về bản chất của giao dịch dân sự ngày 27/01/2019 được giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch dân sự đặt cọc; ông Sơn và ông Nghiêm, bà Tâm đều xác định hai bên chưa tiến hành đến văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà mới chỉ dừng lại ở việc lập hợp đồng đặt cọc số tiền 50.000.000đồng để tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải áp dụng khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vì giao dịch đặt cọc được quy định cụ thể trong Bộ luật dân sự. Còn quy định về thỏa thuận phạt vi phạm tại Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015 là để hướng dẫn phạt vi phạm khi các bên thực hiện giao kết

các hợp đồng đơn vụ (Điều 409) và hợp đồng song vụ (Điều 410) và trong quá trình thực hiện hợp đồng mà một trong các bên chủ thể có lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện, thực hiện hợp đồng không đúng thỏa thuận hoặc chậm thực hiện hợp đồng và gây thiệt hại cho bên kia thì phải chịu phạt vi phạm được các bên thỏa thuận trong hợp đồng, nên không có căn cứ áp dụng quy định tại Điều 418 - Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết buộc bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm phải chịu phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, theo quy định của pháp luật thì ông Nghiêm, bà Tâm phải trả cho bên đặt cọc là ông Sơn tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng phù hợp với sự tự nguyện của bị đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[7] Như phân tích nêu trên thì diện tích đất ông Nghiêm, bà Tâm lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông Sơn thì toàn bộ diện tích đất này ông Nghiêm, bà Tâm đã cho ông Trê, bà Quân thuê từ tháng 7/2016, thời hạn thuê đến tháng 7/2028 nên chưa hết thời hạn thuê. Theo quy định tại Điều 712 Bộ luật Dân sự năm 2005 thể hiện:

"Khi thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đang còn, bên cho thuê vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhưng phải báo cho bên thuê biết để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên thuê vẫn được tiếp tục thuê cho đến hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng ".

Tuy nhiên, khi ông Nghiêm, bà Tâm tiến hành lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông Sơn vào ngày 27/01/2019 nhưng ông Nghiêm, bà Tâm lại không thông báo cho ông Trê, bà Quân biết nên ông Nghiêm, bà Tâm tiến hành chuyển nhượng đất cho ông Sơn là không đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sơn để buộc ông Nghiêm, bà Tâm trả lại số tiền đặt cọc và số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo như thỏa thuận mà hai bên đã cam kết nhưng lại không tuyên hủy giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông Nghiêm, bà Tâm và ông Sơn ngày 27/01/2019 giữa ông Nghiêm, bà Tâm và ông Sơn là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nghiêm, bà Tâm phải trả lại cho ông Sơn 50.000.000đồng và bồi thường cho ông Sơn 300.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nghiêm, bà Tâm là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp

pháp của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nghiêm, bà Tâm để xử theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[8] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần (chấp nhận phần số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng) nên bị đơn ông Nghiêm, bà Tâm phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận; nguyên đơn ông Sơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần khởi kiện không được chấp nhận (phần phạt vi phạm 250.000.000 đồng trong tổng số 300.000.000 đồng) và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của ông Nghiêm, bà Tâm được chấp nhận nên ông Nghiêm, bà Tâm không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nghiêm, bà Tâm 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Bá Sơn; bị đơn ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 712 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá Sơn về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " với bị đơn ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm.

Buộc ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm trả cho ông Nguyễn Bá Sơn số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Sơn về việc buộc ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm phải trả số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng phạt vi phạm hợp đồng.

3/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm về việc tuyên bố giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá Sơn và ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm theo giấy mua bán đất ngày 27/01/2019 là vô hiệu. Hủy giấy đặt cọc mua bán đất lập ngày 27/01/2019 giữa ông Nguyễn Bá Sơn và ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Bá Sơn phải chịu 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm được chấp nhận, tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Sơn phải chịu là 12.800.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 8.750.000 đồng mà ông Sơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011404 ngày 07/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đơn Dương. Ông Sơn còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu là 4.050.000 đồng.

Buộc ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng mà ông Nghiêm, bà Tâm đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0015858 ngày 25/7/2019 và biên lai thu tiền số 0015987 ngày 22/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đơn Dương. Ông Nghiêm, bà Tâm còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu là 4.400.000 đồng.

Ông Rô Da Nghiêm, bà Ma Tâm không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đơn Dương;
- Chi cục THADS huyện Đơn Dương;
- Các đương sự (04);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân