

Bản án số: 12/2020/DS-PT
Ngày 06 tháng 03 năm 2020.
“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 6 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019, về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo và bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2019/QĐPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 124/2019/QĐ-PT ngày 27/12/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2020/QĐ-PT ngày 15/1/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2020/QĐ-PT ngày 14/2/2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn N, sinh 1970 (Có mặt)

Ông Nguyễn Văn C, sinh 1948 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố S, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông C là: Ông Đỗ Văn N.

(Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2019).

2. Bị đơn: Ông Bùi Đức K, sinh 1960 và bà Trương Thị V, sinh 1969.

Địa chỉ: Ấp S, xã T, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khu phố S, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

3.2. Bà Phạm Minh H, sinh năm 1964

Địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp S, xã T, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp S, xã T, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa nguyên đơn ông Đỗ Văn N và ông Nguyễn Văn C trình bày: Ngày 01/11/2017, ông Đỗ Văn N và ông Nguyễn Văn C có ký giấy tay hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 975 m², số thửa 71, số tờ bản đồ 12 ở xã T, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích đất 975 m² là do ông K và bà V mua chung nhưng để bà V đứng tên. Theo thỏa thuận giữa hai bên, giá chuyển nhượng đất là 1.130.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu) nhưng trong giấy đặt cọc ông N đề nghị ghi thành 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu) để ông N làm cơ sở đi vay vốn Ngân hàng. Ông K và bà V có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng 100 m² đất ở, còn ông N và ông C muốn chuyển mục đích sử dụng đất thêm bao nhiêu thì tự trả tiền. Ông N và ông C đặt cọc trước 400.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày viết giấy.

Giấy nhận tiền cọc ngày 01/11/2017 là do ông K viết và ký tên tại Văn phòng Công ty TNHH khai thác, sản xuất Vật liệu xây dựng T ở ấp S, xã T. Sau khi ông K viết giấy, ông N đã giao cho ông K 200.000.000 đồng (hai trăm triệu). Riêng ông C không mang theo tiền nên hẹn ông K chở bà V xuống nhà ông C lấy tiền sau. Đến trưa cùng ngày, ông K chở bà V xuống nhà của ông C nhận thêm 200.000.000 đồng (hai trăm triệu). Sau khi nhận đủ tiền, ông K và bà V giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và ông C để đi chuyển mục đích sử dụng đất cho nhanh.

Theo chứng chỉ quy hoạch của Phòng kinh tế và hạ tầng huyện T thì thửa đất số 71 có 60% diện tích thuộc quy hoạch đất ở đô thị nhưng khi ông N đi chuyển mục đích sử dụng 200 m² đất ở thì Phòng tài nguyên và môi trường huyện T trả lời thửa đất số 71 nằm trong quy hoạch mở đường, không chuyển mục đích sử dụng đất được. Ông N đã báo lại cho ông K và bà V biết sự việc ngay sau đó. Ông N là người nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nhưng ông K, bà V đã làm đơn có mất giấy biên nhận để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện T mà không báo cho ông N và ông C biết. Khi phát

hiện ra sự việc, ông N và ông C đã nhiều lần đến gặp ông K và bà V trao đổi để giải quyết dứt điểm sự việc nhưng ông K và bà V thể hiện thái độ bất hợp tác, đất không chuyển nhượng mà tiền cọc cũng không trả lại, sau đó thì điện thoại gọi không nghe. Một thời gian sau, khi vấn đề chồng chéo quy hoạch được giải quyết thì ông K, bà V đã chuyển mục đích sử dụng 200 m² đất ở và chuyển nhượng đất cho người khác nhưng tiền cọc cũng không chịu trả lại cho ông N và ông C.

Nên ông N và ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký ngày 01/11/2017, buộc ông K và bà V trả lại cho ông N và ông C tiền cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); Tổng cộng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Tại các bản khai và tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Đức K và bà Trương Thị trình bày: Ông K và bà V cùng nhau nhận chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12, có diện tích 975 m² ở ấp S, xã T nhưng để mình bà V đứng tên giấy tờ. Ngày 01/11/2017, ông K và bà V đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông N và ông C quyền sử dụng đất diện tích đất 975 m² nói trên. Giá chuyển nhượng đất là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu), phía bên bán chịu trách nhiệm lên 100 m² đất ở, nếu bên mua muốn lên thêm thì tự trả tiền, bên mua đặt cọc trước 200.000.000 đồng, giấy đặt cọc có giá trị trong vòng 30 ngày, kể từ ngày viết giấy.

Giấy nhận tiền cọc ngày 01/11/2017 là do ông K viết và ký tên. Khi ông K viết giấy xong, ông N không đồng ý giao tiền cho ông K vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bà V đang để ở nhà. Ông N nói phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì mới giao tiền. Sau đó, ông N cùng ông C ra về và hẹn ông K chờ bà V mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính xuống nhà để lấy tiền cọc. Đến trưa cùng ngày, ông K chờ bà V xuống để nhận tiền. Do bà V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông C và ông N không cho ông K nhận tiền mà yêu cầu bà V ký nhận tiền đằng sau giấy nhận tiền cọc mà ông K đã viết trước đó nhưng vì bà V không biết chữ nên ông K viết thay, bà V chỉ ký tên. Ký tên xong, bà V nhận tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) từ ông C.

Sau khi nhận tiền cọc, ông K và bà V cho ông C và ông N mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi chuyển mục đích đất ở vì ông N nói quen biết chỉ làm trong vòng 15 ngày. Khi ông N đi làm thủ tục chuyển mục đích thì ông N điện thoại báo không lên được 200 m² đất ở mà chỉ lên được 153 m² nhưng vị trí lại ở cuối đất. Thời điểm này ông K đang về Bắc vì mẹ mất, ông K nói chờ ông K vào giải quyết. Khi ông K vào thì ông N và ông C nói không mua đất nữa vì không lên được 200 m² đất ở và vị trí đất ở không đúng như mong muốn. Ông N và ông C đòi lại tiền cọc thì ông K nói phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông K bán mới có tiền trả vì tiền cọc 200.000.000 đồng vì ông K và bà V đã tiêu hết nhưng ông N và ông C không đồng ý. Sau đó, ông K và bà V ra Phòng tài nguyên và khu vực một cửa của Ủy ban nhân dân huyện T thì được hướng dẫn làm thủ tục nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2018, ông K và bà V đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 200 m² đất ở đối với mảnh đất trên, đến ngày

04/6/2018 thì ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng Phi L, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Khánh D.

Ông K xác định ông không nhận tiền cọc 200.000.000 đồng của ông N, chỉ có bà V nhận 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) tiền cọc của ông C.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông N và ông C thì ông K và bà V không chấp nhận. Ông N và ông C không mua đất nên mất tiền cọc vì đã quá thời hạn 30 ngày mà hai bên thỏa thuận.

**/ Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà D là vợ của ông Đỗ Văn N. Việc ông N và ông C với ông K và bà V ký hợp đồng đặt cọc như thế nào thì bà D không biết vì đây là công việc làm ăn của riêng, tiền riêng của ông N, không liên quan gì đến bà D. Bà D không có ý kiến gì khi ông N và ông C khởi kiện đối với ông K và bà V. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

+ Bà Phạm Minh H trình bày: Bà H là vợ của ông Bùi Đức K. Việc ông K và bà V ký hợp đồng đặt cọc với ông N và ông C thế nào thì bà H hoàn toàn không biết, là việc riêng, tiền riêng của ông K không liên quan đến bà H. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và xin được vắng mặt.

**/ Tại các bản khai người làm chứng trình bày:*

+ Ông Đặng Văn H trình bày: Ông H là nhân viên của Công ty TNHH khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng T. Ông H làm cùng Công ty với ông Bùi Đức K. Ông H không có quan hệ gì và cũng không quen biết ông Đỗ Văn N, ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị V. Việc ông K, bà V và ông N, ông C ký kết hợp đồng đặt cọc thế nào, thỏa thuận ra sao, có giao nhận tiền hay không thì ông H hoàn toàn không biết. Ông H xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

+ Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T là nhân viên của Công ty TNHH khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng T. Bà T làm cùng Công ty với ông Bùi Đức K. Ông Đỗ Văn N là khách hàng mua đá của Công ty nên bà T có biết mặt nhưng không có quan hệ gì. Riêng ông Nguyễn Văn C và bà Trương Thị V thì bà T hoàn toàn không quen biết. Việc ông K, bà V và ông N, ông C ký kết hợp đồng đặt cọc thế nào, thỏa thuận ra sao, có giao nhận tiền hay không thì bà T hoàn toàn không biết. Bà T xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

**/ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ. Áp dụng quy định của pháp luật, tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N và ông Nguyễn Văn C đối với ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

+ Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc (giấy nhận cọc tiền viết tay) ngày 01/11/2017 giữa ông Đỗ Văn N và ông Nguyễn Văn C với ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V.

+ Buộc ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V trả cho ông Đỗ Văn N và ông Nguyễn Văn C tiền cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu), phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu); tổng cộng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/8/2019, bị đơn ông K, bà V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, ông C.

Ngày 12/9/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định kháng nghị số 535/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: Không buộc ông K, bà V phải trả cho ông N, ông C 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Một số đương sự vắng mặt, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đến tham gia phiên tòa xét xử vụ án hợp lệ lần 3. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án mà không hoãn phiên tòa.

+ Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa, nhận thấy: Theo giấy nhận cọc tiền ngày 1/11/2017, mục đích để đảm bảo việc chuyển nhượng QSD đất thì nội dung các bên đã giao cọc, nhận cọc là 400.000.000 đồng và thỏa thuận thời gian chuyển nhượng QSD đất là trong vòng 30 ngày, kể từ ngày nhận cọc. Sau 30 ngày là ngày 4/6/2018 ông K bà V đã chuyển nhượng QSD đất cho người khác là không phải lỗi của ông K, bà V. Trong thời hạn 30 ngày ông N, ông C với ông K, bà V không thực hiện hợp đồng là do lỗi của cơ quan nhà nước, là lỗi khách quan. Căn cứ các quy định của pháp luật, khi các bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì ông K, bà V chỉ trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng, chứ không phải phạt cọc 400.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận một phần kháng cáo; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông K, bà V phải trả cho ông N, ông C 400.000.000 đồng tiền cọc và không phạt tiền cọc 400.000.000 đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức K, bà Trương Thị V và kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trong hạn luật định và đúng thủ tục tố tụng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và xem xét xét xử vụ án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung kháng cáo, kháng nghị. Hội đồng xét xử thấy:

Ông N và ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 01/11/2017, buộc ông K và bà V phải trả cho ông N và ông C số tiền cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng. Ông K và bà V cho rằng tiền đặt cọc đã nhận chỉ có 200.000.000 đồng. Ông N và ông C không mua đất nên mất tiền cọc vì đã quá thời hạn đặt cọc 30 ngày như hai bên thỏa thuận trong giấy nhận cọc.

Hội đồng xét xử, xét thấy:

Ngày 01/11/2017, ông N và ông C với ông K, bà V đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 975 m² ở thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12 ở xã T, huyện T (nay là thị xã M), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng đất là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu), phía bên bán là ông K, bà V và chịu trách nhiệm lên 100 m² đất ở, nếu bên mua là ông N và ông C muốn lên thêm đất ở thì tự trả tiền, giấy đặt cọc có giá trị trong vòng 30 ngày, kể từ ngày viết giấy. Ông K và bà V giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và ông C để đi chuyển mục đích sử dụng đất ở trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Theo xác nhận quy hoạch tại Văn bản số 844/KTHT ngày 19/10/2017 của Phòng kinh tế và hạ tầng Ủy ban nhân dân huyện T thì diện tích đất 975m² tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12 có 60% diện tích thuộc quy hoạch đất ở đô thị, 21% diện tích thuộc quy hoạch đất công viên cây xanh, diện tích còn lại 19 % thuộc quy hoạch đất giao thông. Theo công văn số 6495/UBND-TNMT ngày 27/12/2017, của Phòng Tài nguyên môi trường có nội dung: thửa đất 71, tờ bản đồ số 12, không được chuyển mục đích đất ở vì không phù hợp quy hoạch. Theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12 được quy hoạch 83% đất giao thông và 17% đất ở đô thị. Do có sự chồng chéo về quy hoạch nên ông N chưa thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng đất ở. Việc này, ông N đã báo lại cho ông K và bà V biết.

Ngày 22/11/2017, bà V làm đơn gửi Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Thị xã M) và các cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân huyện đề nghị giải quyết vấn đề chồng chéo quy hoạch để làm cơ sở cho việc chuyển mục đích sử dụng đất ở.

Ngày 07/12/2017, ông N nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất ở tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là Thị xã M) nhưng sau đó ông K và bà V đến lấy lại hồ sơ. Khi ông N và ông C biết sự việc đã nhiều lần đến gặp ông K và bà V để trao đổi, bàn bạc hướng xử lý hợp đồng đặt cọc nhưng hai bên chưa đi đến thống nhất. Cũng trong thời gian này, Phòng kinh tế và hạ tầng huyện đã phối hợp với Phòng tài nguyên và môi trường huyện giải quyết xong vấn đề chồng chéo quy hoạch và chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12.

Ngày 27/4/2018, Ủy ban nhân dân huyện T có quyết định số 991/QĐ-UBND cho thửa đất 71 chuyển mục đích sử dụng đất ở 200 m².

Ngày 21/5/2018, ông K và bà V thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất ở.

Đến ngày 04/6/2018 thì ông K, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12 cho ông Hoàng Phi L, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Khánh D và đã sang tên vào ngày 10/7/2018.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2017 cả hai bên đương sự đều không biết có sự chồng chéo trong việc xác định diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở. Do quy hoạch bị chồng chéo nên ông N chưa thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng đất ở mà cần phải có thêm thời gian để chờ kết quả giải quyết vấn đề chồng chéo quy hoạch giữa các cơ quan chuyên môn. Hết thời hạn đặt cọc 30 ngày, hai bên đã không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là nguyên nhân khách quan, không phải lỗi của bên nào.

Tuy nhiên, khi hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất do ông N nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện T đang chờ kết quả giải quyết vấn đề chồng chéo về quy hoạch thì ông K và bà V lại tự ý đến lấy lại hồ sơ về mà không báo cho ông N và ông C biết. Khi vấn đề chồng chéo quy hoạch được giải quyết, ông K và bà V đã đi chuyển mục đích sử dụng đất ở và sau đó chuyển nhượng QSD đất cho người khác mà không chuyển nhượng QSD đất cho ông N, ông C; cũng không có trao đổi bàn bạc và không có sự đồng ý của ông N và ông C. Như vậy, ông K và bà V đã tự ý chuyển nhượng QSD đất khi hợp đồng đặt cọc giữa hai bên chưa được giải quyết xong. Do đó, hợp đồng đặt cọc không được thực hiện hoàn toàn do lỗi của ông K và bà V.

Về số tiền đặt cọc: Ông K và bà V chỉ thừa nhận 200.000.000 đồng ông C đặt cọc, không thừa nhận 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận của ông N, nhưng tại giấy nhận tiền cọc ngày 01/11/2017 do chính ông K viết và ký tên mặt trước có nội dung *“Tôi tên là Bùi Đức K ... có nhận số tiền cọc của anh Đỗ Văn N là 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng)”*. Mặt sau có nội dung: Tôi là Trương Thị V có nhận tiền cọc bán đất là 200.000.000 đồng của ông C. Ngày 1/11/2017, người nhận tiền, ký tên ghi họ và tên Trương Thị V. Ông C có ký nhận đưa tiền cọc bán đất là 200.000.000 đồng cho bà V.

Ông K là người viết giấy nhận cọc. Ông K ký nhận 200.000.000 đồng của ông N ở mặt trước tờ giấy, bà V ký nhận 200.000.000 đồng của ông C ở mặt sau tờ giấy.

Ông K cho rằng ông viết giấy nhưng không nhận tiền cọc thì ông phải hủy bỏ mặt trước của tờ giấy và chỉ để mặt sau mà bà V đã thừa nhận đã nhận tiền 200.000.000 đồng. Nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông K không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông K không nhận tiền từ ông N.

Theo yêu cầu của ông K, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị T là nhân viên Công ty T nơi ông K làm việc để chứng minh cho việc ông K không nhận tiền từ ông N, nhưng cả ông H và bà T đều khai không biết các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thế nào, có giao nhận tiền hay không.

Như vậy, số tiền ông N và ông C đã đặt cọc cho ông K và bà V là 400.000.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông K và bà V nhận đặt cọc của ông N và ông C nhưng lại từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và ông C, mà lại chuyển nhượng đất cho người khác thì phải trả lại cho ông N và ông C tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc. Do ông K, bà V đã chuyển nhượng QSD đất cho người khác mà không trả lại tiền cọc, nên ông N và ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết ngày 01/11/2017, buộc ông K và bà V trả lại cho ông N và ông C tiền cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu) và phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu), tổng cộng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu) là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 328, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được tòa án chấp nhận, nên bị đơn ông K và bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. ($400.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 20.000.000 \text{ đồng}$); Tổng cộng 20.300.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm ngàn). Ông N, ông C được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án.

Do kháng cáo bị đơn ông K và bà V không được Tòa án chấp nhận nên ông K, bà V phải chịu 300.000 đồng án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức K, bà Trương Thị V. Không chấp

nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đức K, bà Trương Thị V. Không chấp nhận kháng nghị số 535/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/9/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, như sau:

Áp dụng: Điều 328, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N và ông Nguyễn Văn C đối với ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

+ Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc (giấy nhận cọc tiền) viết tay ngày 01 tháng 11 năm 2017 giữa ông Đỗ Văn N và ông Nguyễn Văn C với ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V.

+ Buộc ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Văn N và ông Nguyễn Văn C tiền cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); Tổng cộng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V phải chịu 20.300.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm ngàn).

+ Ông Đỗ Văn N được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.450.000 đồng (mười tám triệu bốn trăm năm mươi ngàn) theo biên lai thu số 0006699 ngày 17 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Bùi Đức K và bà Trương Thị V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0001609 ngày 27/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 6/3/2020.

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 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, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND TX. PM;
- VKSND TX. PM;
- VKSND tỉnh BRVT;
- THADS TX-PM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán- Chủ tọa Phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh