TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2023/DS-PT
Ngày 26-04-2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nam
Các Thẩm phán: Ông Hồ Hữu Việt
Ông Ma Ngọc Trung

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Minh Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Ông Trần Công Bình - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2023/TLPT-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 8 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2023/QĐ-PT, ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1973;
Địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.
Ông N có mặt.

2. Bị đơn: - Ông Lục Văn B, sinh năm 1961;
- Bà Hoàng Thị Hồng T, sinh năm 1968;
Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã L, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.
Ông B, bà T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972, có mặt.
- Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1989, có đơn xin xét xử vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

4. Người kháng cáo: Ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày:

Ngày 12/6/2020, tại nhà ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T, ông có mua của ông bà B, T thửa đất số 48A, tờ bản đồ số 11 thuộc thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, tổng diện tích là 334m^2. Tổng số tiền 620.000.000đ (sáu trăm hai mươi triệu). Do lúc mua bán ông bà B T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ có hồ sơ đất do UBND xã Đ xác nhận. Vì vậy hai bên thỏa thuận ông B có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Để đảm bảo giao kết hợp đồng, ông và ông bà B T làm giấy tờ đặt cọc, theo đó ông đặt cọc cho ông bà B T số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Mục đích đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Sau khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên làm thủ tục công chứng sang tên thì ông sẽ trả nốt số tiền còn lại. Ngày 23/6/2020 ông B đã yêu cầu ông ứng thêm 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), ông đã đưa trực tiếp 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và chuyển khoản 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) cho ông bà B T. Số tiền còn lại theo hợp đồng là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận khi nào bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thanh toán nốt.

Đến ngày 05/4/2021 ông B gọi điện cho ông là đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi ông lên xem thì diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 197,5m^2, không đủ 334m^2 như đã thỏa thuận. Do không đúng với diện tích như ban đầu đã thỏa thuận nên ông đề nghị ông bà B T giảm bớt tiền cho ông. Ông bà B T chưa đồng ý ngay và nói để bàn bạc lại.

Đến ngày 11/04/2021, ông nhận được tin ông B nhận lời bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh T2, trú tại xã C, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Ông T2 đã đặt cọc số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho ông bà B T. Sau khi biết thông tin, ông đã liên hệ ông bà B T để giải quyết nhưng ông bà B T không hợp tác, ông có nói nếu không giảm giá thì ông vẫn mua theo thỏa thuận và đề nghị làm thủ tục công chứng sang tên cho ông nhưng ông bà B T bảo không bán nữa. Ông yêu cầu ông bà hoàn trả lại tiền đặt cọc nhưng ông bà B T cũng không hoàn trả. Vì vậy ông làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Y buộc ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2020. Nếu không thực hiện thì phải trả lại ông số tiền đặt cọc là 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 21/12/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T đều trình bày:

Tháng 01/1993 vợ chồng ông có mua một mảnh đất của ông Trần Văn T4 tại địa chỉ Km17, Quốc lộ 2, thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Giấy tờ

chuyển nhượng được viết tay và có xác nhận của UBND xã Đ, diện tích theo bản đồ thửa số 48a, tờ bản đồ số 11 là 334 m^2, đất thổ cư. Sau khi ở được 10 năm, đến năm 2005 ông chuyển đến thôn 7, xã L, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang sinh sống. Trên mảnh đất hiện còn nhà ở của ông đã hỏng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Ngày 12/6/2020, vợ chồng ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị T1, cùng trú tại thôn P, xã C, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ có lên nhà ông đặt cọc 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) mua mảnh đất trên, sau đó vài ngày lại đặt thêm 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 620.000.000đ (sáu trăm hai mươi triệu đồng), thỏa thuận khi làm xong GCNQSDĐ thì thanh toán nốt phần còn lại. Trong thời gian một năm làm sổ ông N có gọi cho ông 04 - 05 lần yêu cầu ông trả cọc, không mua nữa vì thời gian làm sổ kéo dài sang năm thứ 2 (2020-2021) sẽ gây xúi quẩy. Ông có trao đổi với ông N rằng ông không đồng ý vì lúc mua bán không nói rõ thời hạn làm GCNQSDĐ, lúc đó cũng là cuối năm nên ông bí tiền quá nên mới bán đất, số tiền đặt cọc ông đã tiêu hết rồi, ông sẽ cố gắng làm nhanh GCNQSDĐ.

Đến ngày 01/4/2021 ông làm xong GCNQSDĐ, ông điện cho ông N đến để hoàn thành nốt thủ tục hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi ông N và bà T1 được xem sổ bìa đỏ mang số DA 808102 ngày 01/4/2021 thì không chấp nhận và yêu cầu đòi giảm tiền đất bằng tương ứng với một nửa phần diện tích chênh lệch so với hợp đồng. Số tiền là 494.000.000 đồng làm tròn là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Ông không đồng ý với giá trên vì khi đặt cọc mua đất là theo sơ đồ địa chính của UBND xã Đ với diện tích 334 m^2 bao gồm cả hành lang đường giao thông. Khi đặt cọc hai bên không trực tiếp đo hiện trạng mảnh đất, không cam kết diện tích trên sổ bìa đỏ phải trùng khớp với diện tích 334 m^2. Sổ bìa đỏ được cấp vẫn là mảnh đất số 48a, ranh giới các mảnh liền kề vẫn giữ nguyên, điều này thể hiện ông không cắt xén, gian dối hay làm sai lệch diện tích đất trên. Sau đó ông có liên hệ lại với ông N để hai bên hoàn thành nốt phần hợp đồng ký ngày 12/6/2020 và đồng ý bớt cho 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) nhưng ông N vẫn trả lời giá đó không mua.

Nay ông N khởi kiện, ý kiến của ông bà là nếu ông N đồng ý tiếp tục mua đất thì ông bán theo giá thị trường hiện nay là 2.500.000.000đ *(hai tỷ năm trăm triệu đồng)*, ông sẽ trừ cho số tiền đặt cọc 170.000.000đ *(một trăm bảy mươi triệu đồng)*. Nếu không mua giá trên ông không trả lại tiền cọc cho ông N. Vì ông N là người hủy bỏ đặt cọc, không phải lỗi do ông. Ông bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 12/6/2020 vợ chồng bà có mua của vợ chồng ông bà B T một mảnh đất tại địa chỉ thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Do đất chưa có GCNQSDĐ nên ông bà mới chỉ đặt cọc 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*. Đến ngày 23/6/2020 vợ chồng bà có ứng thêm 150.000.000đ *(một trăm năm mươi triệu đồng)* cho ông bà B T để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ngày 05/4/2021 ông B gọi điện thông báo là đã làm xong GCNQSDĐ bảo ông bà đến để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên diện tích trên GCNQSDĐ số DA 808102 không đúng với thỏa

thuận mua bán nên vợ chồng bà có yêu cầu ông bà B T giảm tiền mua nhưng bị từ chối. Đến ngày 12/4/2021 bà được biết thửa đất trên ông bà B T đã bán cho ông Nguyễn Minh T2. Vì vậy vợ chồng bà đã yêu cầu ông bà B T phải chuyển nhượng đất theo như thỏa thuận đã đặt cọc, nếu không chuyển nhượng thì trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông bà B T không nghe. Nay bà nhất trí với ý kiến của chồng bà, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Y buộc ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2020. Nếu không thực hiện thì phải trả lại ông bà số tiền đặt cọc là 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật. Bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh T2 trình bày:

Năm 2021 ông có nhu cầu mua đất để sử dụng, qua xem thông tin trên internet và hỏi người quen cùng nơi làm việc ông được biết ông bà B T có thửa đất tại thôn D, xã Đ đang giao bán phù hợp với ông. Vì vậy, ngày 10/4/2021 do bận công việc nên ông nhờ bạn ông là Phạm Đức H làm cùng cơ quan với ông lên nhà ông bà B T để đặt cọc mua đất. Khi anh H lên đến nhà ông bà B T thì gọi điện để ông nói chuyện với ông B trao đổi về giá cả thửa đất, do đất đã có sổ đỏ, ông cũng biết khu vực có đất nên hai bên không đi xem trực tiếp mà chỉ trao đổi thống nhất giá cả qua điện thoại. Sau khi thống nhất giá cả, ông nhờ anh Phạm Đức H đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) bằng tiền mặt để mua thửa số 48A, tờ bản đồ số 11, thuộc thôn D, xã Đ, huyện Y. Giá mua bán 1.120.000.000đ (một tỷ một trăm hai mươi triệu đồng). Đất đã có GCNQSDĐ mang tên ông bà B T, bên bán cam kết mảnh đất không có tranh chấp gì. Hai bên có làm giấy tờ đặt cọc, thỏa thuận trước ngày 20/4/2021 hai bên sẽ làm xong thủ tục công chứng và thanh toán nốt.

Đến ngày 11/4/2021 ông ra Ủy ban nhân dân xã Đ hỏi thì được biết thửa đất này ông B đã nhận đặt cọc mua bán từ trước đó với ông Lê Văn N - Địa chỉ: thôn P, xã C, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ nên không mua bán được nữa. Sau đó ông gặp ông N để xem có đúng không thì ông N nói là đúng và cho xem giấy đặt cọc của ông bà B T. Sau đó ông có gọi cho ông B để trao đổi, ông B xác nhận có nhận cọc của ông N nhưng ông N không mua nữa và vẫn bán cho ông. Tuy nhiên, vì đất đã bán cho ông N, không làm thủ tục chuyển nhượng được nên ông đề nghị ông bà B T trả lại tiền cọc nhưng ông bà B T không trả lại. Ông yêu cầu ông bà B T đi công chứng sang tên cho ông nhưng ông bà B T cũng không đi. Vì vậy sau đó ông đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Y buộc ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2021. Nếu không thực hiện thì phải trả lại ông số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc theo quy định. Nay ông Lê Văn N khởi kiện ông bà B T, nếu ông bà B T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N, ông không có ý kiến gì. Về việc khởi kiện của ông đối với ông bà B T đề nghị

Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 157, 165, 228, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 164, 166, 288, 328, 357, 401, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N đối với ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T về việc *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*, xử:

Buộc ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn N tổng số tiền là 190.000.000đ *(một trăm chín mươi triệu đồng)*. Trong đó bao gồm tiền đặt cọc là 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*; tiền phạt cọc là 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*; tiền chuyển nhượng đất do ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T1 đã trả trước cho ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T là 150.000.000đ *(một trăm năm mươi triệu đồng)*.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí vụ án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2022, bị đơn ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DSST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang với lý do theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 12/6/2020 giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T1 và ông Lục Văn B, bà Hoàng Thị Hồng T chỉ có nội dung: ông B, bà T bán cho ông Linh, bà T1 "mảnh đất thửa số 48a, tờ 11, thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang giá 620.000.000 đ. Bên mua đặt cọc trước 20.000.000 đ để làm sổ đỏ sang tên bên mua" chứ không có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 334m^2. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, lấy lý do "không đủ 334m^2 như đã thỏa thuận" nên ông N đã yêu cầu ông giảm giá nhưng ông không nhất trí nên ông N không mua, vi phạm thỏa thuận đặt cọc ngày 12/6/2020. Tuy nhiên Toà án huyện Y xử buộc ông phải bồi thường cho ông N tổng số tiền là 190.000.000đ *(một trăm chín mươi triệu đồng)*. Trong đó bao gồm tiền đặt cọc là 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*; tiền phạt cọc là 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*; tiền chuyển nhượng đất do đã trả trước là 150.000.000đ *(một trăm năm mươi triệu đồng)*. Ông, bà đề nghị Toà án tỉnh Tuyên Quang xét xử lại vụ án theo hướng ông bà không phải hoàn trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn: Ông B, bà T đều vắng mặt, trong đơn xin xét xử vắng mặt ông bà đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào lời trình bày và chứng cứ của ông bà đã nộp tại tòa án cấp sơ thẩm, để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày, trong quá trình khởi kiện và tại bản án sơ thẩm đã xử buộc ông bà B T phải trả cho ông N 190.000.000đ, trong đó có 20.000.000đ tiền đặt cọc và 20.000.000đ tiền phạt cọc. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông N và bà T1 chỉ yêu cầu ông bà B T phải hoàn trả cho ông bà số tiền đặt cọc là 20.000.000đ và số tiền ứng trước 150.000.000 đ, còn tiền phạt cọc ông N và bà Tứ không yêu cầu phạt cọc; Bà T1 nhất trí để một mình ông N đứng ra nhận số tiền ông bà B T phải trả.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308 và Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đình chỉ giải quyết số tiền phạt cọc 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)* của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với bị đơn ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T (do ông N rút phần phạt cọc).

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lục Văn B, bà Hoàng Thị Hồng T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS - ST, ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N đối với ông Lục Văn B, bà Hoàng Thị Hồng T, về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, xử buộc ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải trả cho ông Lê Văn N tổng số tiền 170.000.000 đ, trong đó số tiền đặt cọc là 20.000.000 đ *(Hai mươi triệu đồng)* và số tiền chuyển nhượng đất trả trước là 150.000.000đ *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*, chia ra ông B phải trả cho ông N 85.000.000 đ *(Tám mươi lăm triệu đồng)*, bà T phải trả cho ông N 85.000.000 đ *(Tám mươi lăm triệu đồng)*

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lục Văn N số tiền chi phí thẩm định, định giá là 3.436.000đ *(Ba triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng)*. Chia ra, ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T mỗi người phải hoàn trả cho ông N số tiền 1.718.000đ *(Một triệu, bảy trăm mười tám nghìn đồng)*.

- Về án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với ông Lục Văn B.

Bà Hoàng Thị Hồng T phải chịu số tiền 4.250.000 đ *(Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)*, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Về án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm đối với ông Lục Văn B. Bà Hoàng Thị Hồng T không phải chịu án phí vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ngày 21/9/2022 bị đơn ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T nhận được Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST, ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Ngày 05/10/2022 bị đơn ông B, bà T có đơn kháng cáo đối với Bản án nêu trên. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó đơn kháng cáo của ông B và bà T là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 12/6/2020, giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T1 với ông Lục Văn B, bà Hoàng Thị Hồng T có ký hợp đồng đặt cọc (Giấy Biên nhận đặt cọc) với mục đích để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất. Theo đó ông N, bà Tứ đặt cọc cho ông bà B T số tiền 20.000.000đ, mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 48A, tờ bản đồ số 11 thuộc thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, tổng diện tích là 334m^2. Giá trị thửa đất chuyển nhượng là 620.000.000đ *(sáu trăm hai mươi triệu đồng).* Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất trên chưa được cấp GCNQSDĐ. Vì vậy hai bên thỏa thuận, sau khi nhận tiền đặt cọc ông bà B T có trách nhiệm làm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ. Sau khi ông bà B T được cấp GCNQSDĐ, hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng đất, công chứng sang tên cho ông N bà T1, thì ông N bà T1 sẽ trả nốt số tiền còn lại cho ông bà B T. Ngày 23/6/2020, theo đề nghị của ông B, ông N ứng thêm cho ông bà B T số tiền là 150.000.000đ *(một trăm năm mươi triệu đồng),* trong đó có 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)* tiền mặt và 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)* chuyển khoản qua số tài khoản 8100215026065 của ông Lục Văn B. Hai bên thỏa thuận khi nào bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thanh toán nốt số tiền còn lại là 450.000.000đ *(bốn trăm năm mươi triệu đồng).*

Ngày 01/4/2021 thửa đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp GCNQSDĐ số DA 808102 mang tên ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T. Thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc, ngày 05/4/2021, ông N bà Tứ và ông bà B T đã gặp nhau để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên diện tích trên GCNQSDĐ chỉ có 197,5m^2 mà theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc diện tích nhận chuyển nhượng là 334m^2 (thiếu 136,5m^2). Do diện tích đất bị thiếu gần ½ so với thỏa thuận đặt cọc nên ông N bà Tứ đề nghị ông bà B T giảm bớt một phần giá chuyển

nhượng xuống còn 500.000.000đ *(năm trăm triệu đồng)*. Ông bà B T chưa nhất trí mà trả lời để xem xét lại. Theo ông B khi đặt cọc mua đất là theo sơ đồ địa chính của UBND xã Đ với diện tích 334 m^2, hai bên không trực tiếp đo hiện trạng mảnh đất, sổ bìa đỏ được cấp vẫn là mảnh đất số 48a, ranh giới các mảnh liền kề vẫn giữ nguyên, điều này thể hiện ông không cắt xén, gian dối hay làm sai lệch diện tích đất trên, nên sau đó ông có liên hệ lại với ông N để hai bên hoàn thành nốt phần hợp đồng ký ngày 12/6/2020 và đồng ý bớt cho ông N 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) nhưng ông N vẫn trả lời giá đó không mua.

Kết quả xem xét thẩm định chỗ và kết quả xác minh xác định, thửa đất các bên chuyển nhượng là thửa số 48A, tờ bản đồ số 11 thuộc thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang diện tích theo bản đồ giải thửa 299 là 334m^2. Về hình thể có khác một phần so với bản đồ giải thửa. Nguyên nhân dẫn đến thiếu về diện tích và khác về hình thể là do biến động trong quá trình sử dụng đất, một phần là sai số do đo đạc giữa các thời kỳ, một phần do ông B đồng ý cấp theo hiện trạng sử dụng đất được thể hiện tại Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 22/8/2020, phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 17/3/2021, mảnh trích đo địa chính số 38-2020 ngày 23/6/2020. Như vậy toàn bộ diện tích đất thửa số 48A đều đã được cấp GCNQSDĐ, không có việc tách đất để giao dịch với bên thứ ba khác.

HĐXX thấy rằng hồ sơ cấp GCNQSDĐ diện tích 197,5m^2, là do nguyên nhân khách quan, GCNQSDĐ số DA 808102 ngày 01/4/2021 mang tên ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T được cấp vẫn là mảnh đất số 48a, ranh giới các mảnh liền kề vẫn giữ nguyên. Khi thỏa thuận đặt cọc hai bên không trực tiếp đo hiện trạng mảnh đất, ông B không cắt xén, gian dối hay làm sai lệch diện tích mảnh đất. Ông N lấy lý do diện tích đất bị thiếu gần ½ so với thỏa thuận đặt cọc nên ông N đề nghị ông bà B T giảm bớt một phần giá chuyển nhượng xuống còn 500.000.000đ *(năm trăm triệu đồng)*. Ông B có liên hệ lại với ông N để hai bên hoàn thành nốt phần hợp đồng ký ngày 12/6/2020 và đồng ý bớt cho 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) nhưng ông N vẫn trả lời giá đó không mua. Như vậy, ông B và ông N đều có lỗi trong việc vi phạm thỏa thuận tại Giấy biên nhận đặt cọc. Đồng thời giấy biên nhận đặt cọc các bên không thoả thuận về phạt cọc, nên cấp sơ thẩm xử lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc hoàn toàn thuộc về ông bà B T là chưa đúng, không có căn cứ để phạt cọc đối với ông B, bà T số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/02/2022, bút lục số: 56; 57 bà Nguyễn Thị T1 trình bày " Tôi hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông N, vì tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng tôi. Ông bà Hồng T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng tôi tiền cọc và tiền phạt". Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm ông N và bà T1 nhất trí rút phần phạt cọc đối với ông bà B T chỉ yêu cầu trả số tiền đặt cọc 20.000.000đ và tiền ứng trước 150.000.000 đ, tổng cộng là 170.000.000 đ và bà T1 nhất trí để một mình ông N đứng ra nhận số tiền ông bà B T phải trả.

Vì vậy, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông B và bà T; Đình chỉ xét xử phúc thẩm số tiền phạt cọc 20.000.000đ của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với bị đơn ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T; Sửa một phần bản án sơ

thẩm theo hướng buộc ông bà B T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), số tiền nhận chuyển nhượng đất trả trước là 150.000.000đ (*một trăm năm mươi triệu đồng*, tổng cộng là 170.000.000 đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản của vụ án là 3.436.000đ *(ba triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng)*, ông Lê Văn N đã nộp đủ, vì vậy ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn N số tiền 3.436.000đ *(ba triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng)*.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo hồ sơ vụ án thể hiện ông Lục Văn B, sinh năm 1961. Căn cứ vào điểm, khoản 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông B thuộc trường hợp được miễn toàn bộ số tiền án phí, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông B có đơn xin miễn án phí vụ án, do vậy cấp phúc thẩm miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông B theo quy định của pháp luật.

Bà Hoàng Thị Hồng T phải chịu 4.250.000đ *(Bốn triệu hại trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại ông Lê Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.250.000đ *(Bốn triệu hại trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003889 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T được chấp nhận một phần, nên ông B, bà T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Về nội dung khác: Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST, ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y và các tài liệu do Tòa án nhân dân huyện Y phát hành đều ghi địa chỉ của ông Lê Văn N, bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Minh T2 là: Thôn P, xã C, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ và năm sinh của bà Nguyễn Thị T1, (sinh năm 1973) là chưa chính xác. Tại bản sao sổ hộ khẩu của ông Lê Văn N (bút lục số 04-06), bản sao Giấy chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Thị T1 (bút lục 03); Bản tự khai (bút lục 47); Biên bản lấy lời khai của đương sự (bút lục 57). Do vậy cấp phúc thẩm cần chỉnh sửa lại địa chỉ của các đương sự và năm sinh của bà T1 cho phù hợp với tài liệu, hồ sơ vụ án.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lục văn B, bà Hoàng Thị Hồng T về việc không phạt cọc số tiền 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng).*

2. Đình chỉ giải quyết số tiền phạt cọc 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)* của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với bị đơn ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS - ST, ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N đối với ông Lục Văn B, bà Hoàng Thị Hồng T, về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, xử buộc ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải trả cho ông Lê Văn N tổng số tiền 170.000.000 đ *(Một trăm bảy mươi triệu đồng*), trong đó số tiền đặt cọc là 20.000.000 đ *(Hai mươi triệu đồng)* và số tiền chuyển nhượng đất trả trước là 150.000.000đ *(Một trăm năm mươi triệu đồng),* chia ra ông B phải trả cho ông N 85.000.000 đ *(Tám mươi lăm triệu đồng),* bà T phải trả cho ông N 85.000.000 đ *(Tám mươi lăm triệu đồng).*

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn N số tiền 3.436.000đ *(ba triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng)*. Trong đó ông B phải trả cho ông N số tiền 1.718.000 đ *(Một triệu bảy trăm mười tám nghìn đồng),* bà T phải trả cho ông N số tiền 1.718.000 đ *(Một triệu bảy trăm mười tám nghìn đồng).*

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với ông Lục Văn B.

Bà Hoàng Thị Hồng T phải chịu số tiền 4.250.000 đ *(Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng),* án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lục Văn B, bà Hoàng Thị Hồng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Lục Văn B và bà Hoàng Thị Hồng T, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng),* theo biên lai số: 0004315 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

7. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/4/2023).

"Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh Tuyên Quang;
- Lưu: Hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đức Nam