

Bản án số: 22/2023/DS-PT

Ngày: 23/5/2023

V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế, bà Nguyễn Minh Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương Liên, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2023/DS-PT ngày 06/01/2023 về việc kiện Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1995; địa chỉ: Xóm C, xã C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Mỹ H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Mai Anh K, Công ty L2, Chi nhánh T1; có mặt

Bị đơn: Ông Ngô Văn H2, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm C, xã C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Dương Thị H3, sinh năm 1934; vắng mặt

2. Ông Ngô Văn S, sinh năm 1966; vắng mặt

3. Bà Trần Thu H4, sinh năm 1975; vắng mặt

4. Bà Lê Thị X, sinh năm 1985; vắng mặt

Đều có địa chỉ: Xóm C, xã C, TP., tỉnh Thái Nguyên

5. Bà Hoàng Thị Mỹ H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

6. Ông Ngô Thắng C, sinh năm 1963; địa chỉ: T, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bắc Kạn; có đơn xét xử vắng mặt

7. Ông Ngô Quang H5, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm C, xã C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; hiện đang bị tạm giam tại trại tạm giam Công an tỉnh T; có đơn xét xử vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà H3, ông S, bà H4, bà X:
Ông Bùi Doãn S1, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Thị Mỹ H1 trình bày:

Do có mối quan hệ hàng xóm, được biết ông Ngô Văn H2 có nhu cầu chuyển nhượng đất của gia đình nên ngày 06/01/2021, bà Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Văn H2, bà Lã Thị X, cụ Dương Thị H3, ông Ngô Văn S, bà Trần Thu H4 để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 523 tờ bản đồ 12, gồm 100 m² đất ở và khoảng 400 m² đất vườn là tiêu chuẩn thừa kế của ông H2, tại xóm C, xã C, thành phố T, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/1999 mang tên hộ ông, bà Ngô Văn M (cụ M là chồng cụ H3 và bố đẻ ông H2, ông S). Tổng giá trị chuyển nhượng thửa đất và ngôi nhà 02 tầng trên đất theo thỏa thuận là 1.600.000.000 đồng, bà H đặt cọc 600.000.000 đồng để ông H2 và các thành viên trong gia đình làm thủ tục chuyển nhượng hoặc thừa kế tách một phần thửa đất số 523 tờ bản đồ 12 từ cụ Ngô Văn M sang cho ông H2, sau đó ông H2 sẽ chuyển nhượng lại cho bà H.

Do giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ ông, bà Ngô Văn M nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP L3, chi nhánh T1, nên ngày 06/01/2021, bà H đã đưa cho ông H2 600.000.000 đồng, trong đó có 570.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng và 30.000.000 đồng là tiền lệ phí để ông H2 và gia đình làm thủ tục tách một phần thửa đất số 523 tờ bản đồ 12 sang cho ông H2 và chuyển nhượng lại cho bà H. Ông H2 và gia đình sẽ giao lại Bìa đỏ mang tên cụ M cho bà H để làm tin. Nguồn gốc số tiền đặt cọc là của bà Hoàng Thị Mỹ H1 cho bà H mượn để mua diện tích đất của ông H2.

Sau khi xóa thế chấp, rút được Giấy chứng nhận QSD đất UBND huyện Đ cấp ngày 21/6/1999 mang tên cụ Ngô Văn M từ Ngân hàng TMCP L3, chi nhánh T1, ông H2 nói với bà H là còn thiếu tiền để làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất cho các thành viên trong gia đình và cho ông H2, nên trong các ngày 26/01/2021 và 25/11/2021 bà H tiếp tục chuyển cho ông H2 10.000.000 đồng và 15.000.000 đồng, tổng cộng là 25.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản của bà X, vợ ông H2 để làm thủ tục tách đất.

Sau khi làm xong thủ tục thỏa thuận thừa kế quyền sử dụng đất, ngày 03/12/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận QSD đôi với thửa đất số 2136, tờ bản đồ số 12, diện tích 473,7m², trong đó có 100 m² đất ở và 373,7m² đất trồng cây lâu năm mang tên Ngô Văn H2. Tuy nhiên, sau đó ông H2, bà X không thực hiện chuyển nhượng phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà H theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Quá

trình hòa giải tại UBND xã C, thành phố T, ông H2 trình bày lý do không muốn bán đất nữa vì muốn tăng giá lên 3 tỷ đồng.

Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Ngô Văn H2, bà Lã Thị X phải trả cho bà H số tiền đặt cọc và tiền lệ phí chuyển nhượng là 625.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng theo thỏa thuận cam kết trong hợp đồng ngày 06/01/2021.

Bị đơn ông Ngô Văn H2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà H3, ông S, bà H4, bà X, đại diện theo uỷ quyền ông Bùi Doãn S1 trình bày:

Cụ Ngô Văn M (đã chết) và cụ Dương Thị H3 sinh được các con là: Ngô Thị X1, sinh năm 1970, Ngô Văn S, sinh năm 1966, Ngô Văn H2, sinh năm 1970, Ngô Thúy L, sinh năm 1976, Ngô Quang H5, sinh năm 1974 và một số người khác. Trước khi chết cụ M có để lại di sản thừa kế là nhiều thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Đ cấp ngày 21/6/1999 mang tên hộ ông, bà Ngô Văn M, trong đó có thửa đất số 523, tờ bản đồ 12, tại xóm C, xã C, thành phố T.

Cuối năm 2021 (không rõ ngày, tháng), cụ H3 và các con: Ngô Văn H2, Ngô Văn S, Trần Thu H4, Lã Thị X lập hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Thu H để bán một phần thửa đất số 523, tờ bản đồ 12 (khoảng 100m² đất thổ cư và 400m² đất trồng cây lâu năm khác). Sau khi xác lập hợp đồng đặt cọc, cụ H3 có nói với các con còn lại biết việc đặt cọc thì những người này phản đối vì cho rằng cụ H3, ông H2, ông S và hai con dâu tự ý mang di sản đi giao dịch là trái với quy định. Cụ H3 và ông H2 đã đề nghị bà H nhận lại số tiền đã đặt cọc nhưng bà H không nhận và khởi kiện lên Tòa án. Ông S1 cho rằng hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà H và cụ H3, ông H2, ông S, bà X, bà H4 là vô hiệu về hình thức và nội dung, vì các lý do:

Hợp đồng không có ngày, tháng, năm xác lập, bản hợp đồng nguyên đơn giao nộp cho Tòa án là bản hợp đồng đã được đánh máy lại trang 1, trang 2 và ghi thêm ngày, tháng lên góc trên của hợp đồng. Hợp đồng không ghi địa chỉ của bên A và bên B nên không xác định được nơi lập hợp đồng

Hợp đồng có một số chi tiết ghi chưa đúng như: Trong giấy chứng nhận QSD đất ghi thửa đất 523 có diện tích là 1.920m² nhưng trong hợp đồng lại ghi là 10.688m²; Thời hạn sử dụng thửa đất 523 trong giấy chứng nhận QSD đất là đến năm 2013 nhưng trong hợp đồng lại ghi là đến năm 2043. Ngày 13/11/2002 và ngày 11/3/2010 đã chuyển nhượng 866m² và 50m² đất ở và 77m² đất vườn cho người khác, tổng cộng là 993m². Diện tích đất còn lại là 927m². Như vậy, diện tích đất 10.688m² ghi trong hợp đồng là không có thật.

Đây là di sản do cụ M để lại nên đối tượng được hưởng chỉ là vợ và các con trai, gái của cụ M nhưng con dâu lại ký hợp đồng, một số người thừa kế khác lại không ký. Hợp đồng cũng không chỉ rõ vị trí đất và diện tích mua bán là bao nhiêu mét vuông. Điều 3 của Hợp đồng ghi bên A phải giao tài sản cho bên B khi bên A nhận 600.000.000 đồng nhưng với thành phần của bên A như vậy thì không thể giao tài sản cho bên B vì đây là tài sản của nhiều người. Hợp đồng cũng có ghi những người có tên trong hợp đồng có trách nhiệm gọi mọi người

trong toàn thể gia đình về ký hợp đồng mua bán công chứng cho bên A hoặc làm thừa kế cho bên A để bên A bán cho bên B, như vậy bên B biết rõ ngoài những người ký hợp đồng còn có những người khác nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng.

Hợp đồng có ghi nếu thành viên khác trong gia đình không ký thì nghiêm nhiên toàn bộ mảnh đất trong giấy chứng nhận S 60401780 thuộc quyền sở hữu của bên B, thỏa thuận này trái quy định pháp luật vì những người khác không ký. Hợp đồng có ghi nếu bên B không mua thì phải trả cho bên A 1,2 tỷ đồng điều này trái quy định về phạt cọc, vì pháp luật chỉ quy định là mất cọc chứ không có quy định nào bên mất cọc phải trả thêm tiền cho bên phạt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đã gạch chéo phần còn lại nhưng bên B đã ghi thêm nội dung trong hợp đồng mà bên A không biết. Ngày 03/12/2021, ông H2 đã được cấp 473m² được tách ra từ thửa 523 tại vị trí có ngôi nhà 2 tầng, ngoài ông H2 ra chưa ai được hưởng di sản tại thửa 523 mà toàn bộ diện tích đất còn lại vẫn là tài sản chung chưa chia.

Đại diện cho ông H2 và những người liên quan (cụ H3, ông S, bà X, bà H4) chỉ đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 625.000.000 đồng và đồng ý bồi thường cho bà H nếu như bà H chứng minh được thiệt hại do lỗi bên ông H2.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Ngô Quang H5 trong bản tự khai đề ngày 15/9/2022 trình bày: Ông là con của cụ Ngô Văn M và cụ Dương Thị H3, gia đình ông có 09 anh em, ngoài ông H5, ông H2, ông S thì còn có ông Ngô Thắng C, bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị L1, bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị H6, bà Ngô Thị X1. Khi còn sống bố ông mẹ ông có khai phá được thửa đất số 523, tờ bản đồ 12. Khi cụ M chết không để lại di chúc, các anh, chị, em trong gia đình đã thống nhất lập văn bản phân chia di sản thừa kế phần đất cụ M để lại trong đó, phần ông H2 là 473,7m², phần của ông H5 là 163,9m² đều thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ 12. Diện tích đất còn lại của thửa đất 523 là của ông S và ông C còn các chị em gái từ chối nhận di sản thừa kế. Sau khi gia đình lập xong văn bản phân chia thừa kế, ông H2 đã được cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích 473,7m² còn ông H5 và ông S, ông C chưa được cấp giấy CNQSD, lý do là ông H2, bà X, cụ H3, bà H4, ông S ký hợp đồng đặt cọc bán phần đất của ông H2 được hưởng cho bà H và đang phát sinh tranh chấp. Quan điểm của ông H5 về việc bà H khởi kiện là bà H chỉ đòi đối với phần đất ông H2 được hưởng thừa kế và đây là thỏa thuận giữa hai người nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn phần đất 163,9m² ông được hưởng thừa kế không liên quan gì đến nội dung khởi kiện của bà H nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông.

Ông Ngô Thắng C trong đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 15/11/2022 trình bày: Ông C khai không có ý kiến gì vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia vụ án nữa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H; Buộc ông Ngô Văn H2, bà Lã Thị X có trách nhiệm trả cho bà H 1.825.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó: 600.000.000 đồng là số tiền bà H đã đặt cọc, 25.000.000 đồng tiền phí chuyển thêm và tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/12/2022 bị đơn ông Ngô Văn H2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 25/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Nội dung kháng cáo, bà X cho rằng: bà không được hưởng di sản thừa kế và số tiền đặt cọc, Toà án cấp sơ thẩm buộc bà X trả số tiền đặt cọc và phạt cọc cùng ông H2 là không đúng. Ông H2 cho rằng hợp đồng đặt cọc không đúng về hình thức và nội dung; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 06/01/2021 vô hiệu.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền ông H2, bà X giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và các ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trong phần tranh luận trình bày: Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 06/01/2021 giữa bà H với ông H2, cụ H3, bà X nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H2 được thừa kế của bố là cụ M. Tuy nhiên, sau khi thoả thuận phân chia thừa kế ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không thực hiện chuyển nhượng phần đất được thừa kế cho bà H. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn H2; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên theo hướng: Buộc cả cụ H3, ông S, bà H4, ông H2, bà X phải chịu số tiền phạt cọc vì những người này đều ký vào hợp đồng đặt cọc. Về số tiền phạt cọc, do thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, tài sản thoả thuận chuyển nhượng là di sản thừa kế chưa chia, bà H biết nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc thoả thuận chuyển nhượng, nên bà H phải chịu 50% lỗi trên tổng số tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nội dung hợp đồng đặt cọc:

[2] Tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 06/01/2021 giữa bên chuyển nhượng gồm: Bà Dương Thị H3, con trai Ngô Văn S, con dâu Trần Thu H4, con trai Ngô Văn H2, con dâu Lã Thị X với bà Nguyễn Thị Thu H, nội dung thể hiện:

Điều 1: Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất 523, tờ bản đồ 12, diện tích 10.688 m², gồm đất thổ cư, đất màu, lúa và ngôi nhà xây mới 02 tầng trên đất.

Điều 2: Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán là 1,6 tỷ đồng, thanh toán vào tài khoản của Ngân hàng TMCP L3, Chi nhánh T1 để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Đồng Hỷ cấp mang tên Ngô Văn M.

Điều 6: Cam đoan của các bên: *Sau khi giao tiền tại Ngân hàng L3, Chi nhánh T1, bên A có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Văn M1 cho bên B và tất cả các thành viên trong gia đình có trách nhiệm ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 523, tờ bản đồ số 12.... và những người có tên trong hợp đồng này có trách nhiệm gọi mọi người trong toàn thể gia đình về để ký hợp đồng công chứng sang cho bên A hoặc làm thừa kế cho bên A để bên A ký bán cho bên B...*

Phần cuối hợp đồng, mục bên A ghi nội dung: *Chỉ bán 100 mét thổ cư khoảng 400 mét liền kề và ngôi nhà trên đất, đã nhận đủ 600 triệu đồng.* Ký Ngô Văn H2, Dương Thị H3, Lã Thị X, Ngô Văn S (bút lục số 52, 53)

[3] Từ nội dung trong hợp đồng, có căn cứ để xác định: các ông Bà Dương Thị H3, Ngô Văn H2, Ngô Văn S, Lã Thị X đã cam kết chuyển nhượng 100 m² đất ở và khoảng 400 m² đất vườn liền kề thuộc thửa 523, tờ bản đồ số 12, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô Văn M là chồng của cụ H3, cha của ông S, ông H2 và ngôi nhà 02 tầng cho bà H. Giá chuyển nhượng thỏa thuận 1,6 tỷ đồng, bà H đã đặt cọc số tiền 600 triệu đồng vào Ngân hàng TMCP L3, chi nhánh T1 để xóa thế chấp rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

[4] Mặc dù thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận việc chuyển nhượng QSD đất, thì diện tích đất chuyển nhượng thuộc tài sản của cụ H3 và di sản thừa kế của cụ M đã chết. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng các bên cam kết những người thuộc hàng thừa kế sẽ nhất trí ký chuyển nhượng hoặc phân chia di sản thừa kế để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Thỏa thuận, cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người thừa kế theo pháp luật của cụ M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mình được thừa kế phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/01/2021 giữa cụ H3, ông S, ông H2, bà X

với bà H về việc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H2 được thừa kế của cụ M có hiệu lực pháp luật.

[5] Thực tế sau khi thoả thuận phân chia di sản, ông Ngô Văn H2 được thừa kế quyền sử dụng phần đất đã thoả thuận chuyển nhượng nêu trên, ngày 03/12/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2136, tờ bản đồ số 12, diện tích 473,7 m², trong đó 100 m² đất ở, 373,7 m² đất cây lâu năm mang tên Ngô Văn H2 (bút lục số 104). Phần diện tích đất và tài sản trên đất này là ngôi nhà 02 tầng, ông H2, bà X đã cam kết chuyển nhượng cho bà H.

[6] Tại Biên bản hòa giải ngày 13/12/2021 của xóm C, xã C, Biên bản làm việc ngày 05/01/2022 của UBND xã C, thành phố T, ý kiến của ông H2 không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H với giá 1,6 tỷ đồng mà muốn nâng giá đất lên 3 tỷ đồng. Như vậy, sau khi có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H2 không thực hiện cam kết chuyển nhượng phần đất được hưởng thừa kế của mình cho bà H theo giá thoả thuận, dẫn đến tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H2, bà X mà không buộc cụ H3, ông S, bà H4 phải trả số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo thoả thuận là có căn cứ.

Về thoả thuận phạt cọc:

[7] Tại Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2021, thể hiện: Cam đoan của các bên: *Nếu bên A không thực hiện việc ký sang tên cho bên B thì bên A phải chịu nộp phạt cho bên B 1,2 tỷ đồng ... Nếu bên B không mua thì bên B cũng phải chịu phạt 1,2 tỷ đồng.*

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “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 thoả thuận khác*”.

Việc các bên thoả thuận nội dung phạt cọc số tiền là 1,2 tỷ đồng khi một trong hai bên vi phạm nghĩa vụ là đúng quy định của Bộ luật dân sự viện dẫn nêu trên.

[8] Về tài sản các bên thoả thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng bao gồm phần quyền sử dụng đất ông H2 được thừa kế và ngôi nhà xây dựng trên đất là tài sản chung vợ chồng ông H2, bà X, bà X là người thoả thuận trong hợp đồng, là người nhận số tiền đặt cọc 600 triệu đồng và số tiền 25.000.000 đồng qua tài khoản của bà X. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H2 bà X phải trả lại số tiền đặt cọc 600 triệu đồng, số tiền 25.000.000 đồng bà H ứng cho ông H2 để làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất và phạt cọc số tiền 1,2 tỷ đồng theo thoả thuận là có căn cứ chấp nhận.

[9] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H2, bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

[10] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thu H có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là ông Ngô Văn H2, ngày 10/4/2023 TAND tỉnh Thái Nguyên đã quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2023/QĐ-BPKCTT: Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 2136, tờ bản đồ số 12, diện tích 473,7 m² tại: Xóm C, xã C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 mang tên Ngô Văn H2 để đảm bảo thi hành án. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên để đảm bảo thi hành án. Xét thấy, việc thay đổi, huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo trình tự, thủ tục riêng quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về án phí:

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H2, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho bà H.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà xuyên, ông H2 không được chấp nhận nên ông H2, bà X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn H2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị X; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Áp dụng các Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Văn H2, bà Lã Thị X.

Buộc vợ chồng ông Ngô Văn H2, bà Lã Thị X có trách nhiệm trả cho bà H số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, 25.000.000 đồng tiền chuyển thêm để làm thủ tục thừa kế và số tiền phạt cọc 1.200.000.000 đồng, tổng cộng là 1.825.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/4/2023 của TAND tỉnh Thái Nguyên, Phong toả tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 2136, tờ bản đồ số 12, diện tích 473,7 m² tại: Xóm C, xã C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, Sổ Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 mang tên Ngô Văn H2 được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Án phí: Ông Ngô Văn H2, bà Lã Thị X phải chịu 66.750.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước. Hoàn trả bà H 14.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0001225 ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn H2, bà Lã Thị X, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0000505 và 0000506 ngày 22/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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 Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Hoàng Quý Sửu