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

Bản án số: 124 /2022/DS-PT
Ngày: 08 – 6 - 2022
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Huy.

Ông Võ Ngọc Giàu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2022/TLPT-DS ngày 21/3/2022 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Toà án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2021) (có mặt);

Địa chỉ: số 280/1, ấp HG, xã MP, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông Đinh Văn D1, sinh năm 1964;

2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: ấp MC B, xã MH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981 (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2021) (có mặt);

Địa chỉ: Số 25/1 Đoàn Thị Ng, Phường 5, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Các thành viên trong hộ ông Đinh Văn D1:

2. Chị Đinh Thị LH, sinh năm 1993 (vắng mặt);

3. Chị Đinh Thị TH, sinh năm 1999 (vắng mặt);

4. Cháu Đinh PS, sinh ngày 06/11/2006;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Sỹ: Ông Đinh Văn D1 (có mặt) và bà Lê Thị P (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp MC B, xã MH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:* Ông Đặng Văn C, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: ấp MC B, xã MH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Đinh Văn D1, Lê Thị P.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CB.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo án sơ thẩm, ông Phạm Ngọc D - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Vào ngày 27/4/2021, bà M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 11.257,0m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa và thửa số 140, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 2.893,8m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và đất ở do Uỷ ban nhân dân huyện CB cấp ngày 29/7/2013 cho ông Đinh Văn D1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng). Hai bên lập giấy tay giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021, bà M đã giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông D1 và bà P, có người làm chứng là ông Đặng Văn C chứng kiến, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày sẽ làm hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng 02 thửa đất này.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất ngày 28/4/2021 ông D1 và bà P đã giao remote điều khiển từ xa hệ thống tưới nước và đất cho bà M quản lý canh tác; chưa giao căn nhà, đợi hai bên thực hiện xong hợp đồng mới giao. Sau đó, ông D1 liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB đo đạc 02 thửa đất, nhận lại bản vẽ ngày 04/5/2021 và ngày 07/5/2021. Sau khi có kết quả đo đạc, ông D1 đã giao bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc cùng với Giấy chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu gia đình của ông D1 và bà P cho bà M để bà M liên hệ Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng để hai bên ký kết. Tuy nhiên, ngày 13/5/2021, khi Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận xem hồ sơ thì có

hướng dẫn như sau: do Giấy chứng minh nhân dân của bà P hết hạn nên cần P đổi Giấy chứng minh nhân dân mới, đồng thời bổ sung Giấy đăng ký kết hôn của ông D1 và bà P. Sau đó, bà M về báo lại với ông D1 và yêu cầu ông D1 bổ sung các giấy tờ theo hướng dẫn của Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận, nhưng ông D1 nói bà M đưa tất cả các giấy tờ để ông D1 liên hệ với Ủy ban nhân dân xã MH làm hợp đồng chuyển nhượng, bà M đồng ý và đã đưa lại toàn bộ giấy tờ cho ông D1.

Sau đó, bà M nhiều lần liên hệ với ông D1 để ký hợp đồng nhưng ông D1 và bà P không thực hiện dù đã hết thời hạn thỏa thuận. Do đó, bà M vẫn mong muốn yêu cầu ông D1 và bà P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy tay đặt cọc ngày 27/4/2021 đối với hai thửa số 06, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 11.257,0m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa và thửa số 140, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 2.893,8m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm do Ủy ban nhân dân huyện CB cấp ngày 29/7/2013 cho ông Đinh Văn D1 đứng tên, bà M đồng ý giao số tiền chuyển nhượng còn lại 3.500.000.000 đồng cho ông D1 và bà P.

Do ông D1 và bà P kiên quyết không thực hiện việc chuyển nhượng nên bà M thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu, yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021 giữa bà M với ông D1 và bà P, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 03 lần số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng, trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

* Ông Nguyễn Hoàng A - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đinh Văn D1, Lê Thị P trình bày:

Ông Đinh Văn D1 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Phạm Ngọc D (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Tuyết M) về việc hai bên có thỏa thuận ký Giấy tay đặt cọc ngày 27/4/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 06, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 11.257,0m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa và thửa số 140, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 2.893,8m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm do Uỷ ban nhân dân huyện CB cấp ngày 29/7/2013 cho ông Đinh Văn D1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại ấp MC B, xã MH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày, hai bên sẽ thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc liên hệ làm thủ tục cấp giấy hai bên thỏa thuận do ông D1 thực hiện.

Do 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D1 đã hết hạn nên phải liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB gia hạn thời hạn sử dụng đất và ký hợp đồng đo đạc lại phần đất tranh chấp. Việc gia hạn giấy đất xong trong hạn 03 ngày, còn việc đo đạc đất có bản vẽ giao cho ông D1 là ngày 04/5/2021 và ngày 07/5/2021. Ông D1 không nhớ rõ ngày nào nhưng ông có đưa toàn bộ hồ sơ bản chính cho con bà M và con bà M có trả lại trong ngày. Sau đó, ông D1 có điện thoại cho bà M vào ngày 14/5/2021, gọi 02 lần, để yêu cầu bà M đến Ủy ban nhân dân xã MH ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền nhưng bà M không đến. Cho đến ngày 17/5/2021, ông D1 chờ đợi nhưng bà M

cũng không đến Ủy ban nhân dân xã MH ký hợp đồng chuyển nhượng, nên ông D1 không có điện thoại liên lạc với bà M nữa. Do đó, lỗi dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng hoàn toàn là do bà M không đến Ủy ban nhân dân xã MH để ký hợp đồng chuyển nhượng, chứ không P lỗi của ông D1.

Theo Giấy tay đặt cọc ngày 27/4/2021, được ký kết hai bên, thì ông D1 chỉ đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất, còn cây trồng trên đất gồm 160 cây sầu riêng trồng 07 tháng, 100 cây bưởi trồng 07 tháng, nhãn, ổi 400 cây và có căn nhà tường cấp 04 cất trên đất thì hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng; nếu sau khi thực hiện hợp đồng xong mà bà M cần cây trồng trên đất và nhà thì thỏa thuận mua lại, không thì ông D1 di dời hoặc phá bỏ. Sau khi ông D1 nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, do bà M sợ cây trồng chết nên ông D1 mới đưa remote cho bà M tưới và chỉ điện cầu dao để tưới chứ chưa giao đất và cây cho bà M, còn nhà thì gia đình ông D1 hiện tại vẫn quản lý và ở.

Nay ông D1 không muốn tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất này theo Giấy tay đặt cọc ngày 27/4/2021 cho bà M nữa nên nay ông D1 chỉ đồng ý hoàn trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà M, chứ không đồng ý phạt cọc gấp 03 lần số tiền 600.000.000 đồng theo yêu cầu của bà M.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị LH và chị Đinh Thị TH trình bày:

Chị Đinh Thị LH và chị Đinh Thị TH là thành viên trong hộ gia đình của ông Đinh Văn D1, khi ông D1 và bà P thỏa thuận ký giấy tay giao nhận tiền cọc mua bán đất ngày 27/4/2021 thì các thành viên trong hộ không biết, không tham gia ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, các bên thỏa thuận thì không có thỏa thuận về căn nhà trên đất, căn nhà này các thành viên trong hộ cùng sinh sống nên không đồng ý chuyển nhượng căn nhà này.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 328, Điều 422 và Điều 423 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 06, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 11.257,0m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa và thửa số 140, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 2.893,8m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp MC B, xã MH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện CB cấp ngày 29/7/2013 cho ông Đinh Văn D1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Buộc ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền phạt cọc 03 lần 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Tổng cộng ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền đặt cọc và phạt cọc 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2021/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện CB.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 24/01/2022, bị đơn ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho ông D1, bà P được trả lại tiền đặt cọc cho bà M vì lỗi không thực hiện hợp đồng là do cả hai bên chứ không P lỗi của bị đơn.

* Ngày 07/02/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CB có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện CB; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc, bị đơn không P chịu phạt gấp 03 lần tiền cọc với số tiền 600.000.000 đồng.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:***

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CB.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Luật sư bào chữa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn có những lập luận cho rằng: Hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ đầu với lý do: không ghi đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên, không thỏa thuận về căn nhà trên đất, lỗi là do các bên và các lý do như Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CB. Về yêu cầu kháng cáo như đề nghị của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Tại Điều 3 của "Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất" ngày 27/4/2021 ghi rõ: "Thời hạn đặt cọc: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 27/4/2021. Nếu bên B đơn phương hủy hoặc từ chối việc giao kết theo Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất thì phải trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp 3 lần tiền đặt cọc cho bên A". Rõ ràng, đây là "Thời hạn đặt cọc", thời hạn này là 10 ngày kể từ ngày 27/4/2021, trong thời hạn 10 ngày này phía nguyên đơn đã giao đủ tiền đặt cọc cho phía bị đơn là 200.000.000 đồng, thì xem như nguyên đơn đã thực hiện xong giao kết của mình, nên không thể cho rằng nguyên đơn đã vi phạm việc giao kết. Do đó, việc các bên tranh chấp với nhau là việc thực hiện hoặc không thực hiện thỏa thuận đặt cọc, thể hiện rất rõ theo nội dung "Giấy giao nhận tiền cọc mua bán đất"; nội dung này không có quy định nguyên đơn phải làm gì, đây là hợp đồng đặt cọc hoàn toàn khác với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CB áp dụng Án lệ số 25/2018/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được thông qua ngày 17/10/2018, là có sự nhầm lẫn; không thể áp dụng Án lệ này trong trường hợp vụ án này được. Bởi vì, Án lệ số 25 là có yếu tố khách quan "từ cơ quan thi hành án chậm thực hiện việc sang tên...", còn đối với vụ án này là không có yếu tố khách quan như nội dung Án lệ số 25 đã nêu. Hơn nữa, nội dung kháng nghị có nêu là bản án sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật; nếu có việc áp dụng sai lầm nghiêm trọng về pháp luật thì Viện Kiểm sát nhân dân huyện CB phải kháng nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm, không thể kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn 01 remote điều khiển tưới cây trên đất. Bản án sơ thẩm đã tính sai án phí đối với bị đơn; lẽ ra, bị đơn chỉ chịu án phí sơ thẩm là 28.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm về án phí; Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10 ngày 07/02/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang theo hướng sửa bản án sơ thẩm; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn 01 remote điều khiển tưới cây trên đất.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P; Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CB; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P về việc ông D1 và bà P chuyển nhượng 02 thửa đất số 06, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 11.257m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa và thửa số 140, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 2.893,8m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp MC B, xã MH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện CB cấp ngày 29/7/2013 cho ông Đinh Văn D1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; với giá 3.700.000.000 đồng: Bà M đã giao tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông D1 và bà P nhận xong. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông D1 và bà P cũng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc này. Xét thấy: đây là sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu ông D1 và bà P có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc gấp 03 lần 600.000.000 đồng:

Xét thấy: Trong hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết ngày 27/4/2021 tại mục 03 thể hiện:

"3. Thời hạn đặt cọc: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 27/4/2021. Nếu bên B đơn phương hủy hoặc từ chối việc giao kèo theo ***Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bàn đất thì phải trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp 3 lần tiền đặt cọc cho bên A".***

Như vậy, nội dung giấy giao nhận tiền cọc là:

"2. Lý do đặt cọc: Thực hiện việc mua bán toàn bộ quyền sử dụng đất tại ấp MC B, xã MH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00845, CH 00844 do Ủy ban nhân dân huyện CB cấp ngày 29/7/2003".

Vì vậy, theo giấy nhận tiền cọc thì hai bên không có thỏa thuận thời hạn cuối cùng để ký hợp đồng chuyển nhượng, ở đây chỉ ràng buộc nếu bên B đơn phương hủy hoặc từ chối giao kèo thì P chịu phạt cọc. Còn thời hạn đặt cọc là 10 ngày, nhưng sau khi ký giấy bên A đã thực hiện việc giao tiền cọc là 200.000.000 đồng cho bên B.

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc xong, ông D1 đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB đo đạc 02 thửa đất, nhận lại bản vẽ ngày 04/5/2021 và ngày 07/5/2021 có kết quả đo đạc xong, ông D1 đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc cùng với giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình của ông D1 và bà P cho bà M để liên hệ đến Văn phòng công chứng Mỹ Thuận soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng để hai bên ký kết. Tuy nhiên, ngày 13/5/2021 khi Văn phòng công chứng Mỹ Thuận xem hồ sơ đã có hướng dẫn như sau: bổ sung căn cước công dân của bà Lê Thị P (vợ ông Đinh Văn D1) do giấy chứng minh nhân dân của bà P hết hạn, nên cần phải đổi lại giấy chứng minh mới; bổ sung giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của ông D1 và bà P (theo Phiếu hướng dẫn ngày 13/5/2021 của Văn phòng công chứng Mỹ Thuận) (Bút lục số 01).

Sau đó, bà M về báo lại với ông D1 và yêu cầu ông D1 bổ sung các giấy tờ theo Phiếu hướng dẫn ngày 13/5/2021 của Văn phòng công chứng Mỹ Thuận, nhưng ông D1 nói bà M đưa tất cả các giấy tờ để ông D1 liên hệ với Ủy ban nhân dân xã MH làm hợp đồng chuyển nhượng, bà M đồng ý và đã đưa lại toàn bộ giấy tờ cho ông D1. Sau đó, ông D1 có liên hệ với Ủy ban nhân dân xã MH để hỏi các thủ tục và nộp các giấy tờ để nhờ soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những việc hai bên tiếp tục liên hệ đến Văn phòng công chứng Mỹ Thuận và Ủy ban nhân dân xã MH để nhờ soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã thể hiện việc hai bên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021 theo các điều khoản trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết, để hai bên hoàn thiện các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, lỗi dẫn đến hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo giấy tay đặt cọc ngày 27/4/2021 là do ông D1 và bà P không thực hiện bổ sung tài liệu theo Phiếu hướng dẫn ngày 13/5/2021 của Văn phòng công chứng Mỹ Thuận là bổ sung giấy chứng minh nhân dân mới của bà P - vợ ông D1 và bổ sung giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của ông D1 và bà P; khi bà M có nói yêu cầu ông D1 làm và cung cấp các giấy tờ này nhưng ông D1 không làm mà kêu bà M đưa toàn bộ hồ sơ để ông D1 liên hệ Ủy ban nhân dân xã MH để làm.

Theo Công văn số 23A/UBND-VP ngày 14/01/2022 của Ủy ban nhân dân xã MH xác định: từ ngày 05/5/2021 đến ngày 14/5/2021 ông D1 có liên hệ Ủy ban nhân dân xã MH để nhờ soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, ông D1 chỉ cung cấp bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa và giấy chứng minh nhân dân của ông D1, không cung cấp giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu người mua nên không soạn thảo được. Đồng thời, khi nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã MH, ông D1 cũng không cung cấp giấy chứng minh nhân dân mới của bà P và giấy chứng nhận đăng ký kết hôn.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông D1 nại ra rằng do bà M không cung cấp giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình của bà M, và ông D1 đã điện thoại liên lạc nhiều lần nhưng bà M không đưa giấy tờ và không đến Ủy ban nhân dân xã MH nên không thực hiện được, là không đúng; vì toàn bộ hồ sơ bà M đã đưa cho ông D1, theo bà M xác định đã có bản photo giấy chứng minh nhân, sổ hộ khẩu gia đình của bà M, và trong giấy tay đặt cọc cũng ghi rõ thông tin về số chứng minh nhân dân và địa chỉ nơi bà M cư trú; thì UBND xã MH xem thông tin mà soạn thảo hợp đồng; đến khi nào ký hợp đồng thì đưa bản chính để đối chiếu lại, nhưng do ông D1 cố tình không nộp và khi Ủy ban nhân dân xã MH yêu cầu ông D1 nộp bổ sung nhưng ông D1 cũng không nộp. Ông D1 cho rằng có điện thoại liên lạc với bà M để bổ sung giấy tờ và ký hợp đồng, nhưng ông D1 không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc có liên lạc với bà M để bổ sung các giấy tờ và yêu cầu bà M đến Ủy ban nhân dân xã MH ký hợp đồng.

Mặc khác, theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2021 của bà M đã được Tòa án thụ lý ngày 27/5/2021 thì bà M yêu cầu tiếp tục nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này và yêu cầu ông D1 và bà P đến cơ quan có thẩm quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời, theo lời khai bà M tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm vẫn mong muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng và bà M cũng đồng ý thỏa thuận với ông D1 và bà P đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng phía ông D1 và bà P vẫn kiên quyết không thực hiện tiếp tục chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết và tại phiên tòa sơ thẩm ông D1 trình bày nếu bà M muốn tiếp tục mua đất thì P thỏa thuận giá lại, ông D1 và bà P đồng ý bán 02 thửa đất này với giá 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng), chứ giá chuyển nhượng theo giấy tay đặt cọc 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng) thì ông D1 không đồng ý.

Ngoài ra, tại lời trình bày của ông D1 (Bút lục 81), ông D1 khai nhận ông đồng ý chuyển nhượng 2 thửa đất, còn cây trồng trên đất và căn nhà cấp 4 nếu sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất, nếu bà M cần thì thỏa thuận mua lại không thì ông di dời hoặc phá bỏ, lời nạy này của ông D1 mâu thuẩn với lời khai của anh Đặng văn C là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc có khai nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng là chuyển nhượng đất, nhà và tài sản gắn liền với đất, điều này phù hợp với việc ông D1 sau khi nhận tiền cọc đã giao cho bà M remote điều khiển tưới cây trên đất. Do đó, việc ông D1 và bà P không giao giấy tờ cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên ký kết là nhằm nâng giá đất lên cao hơn để cho bà M thỏa thuận giá lại là hoàn toàn không đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết, nên ông D1 và bà P đã đơn phương và từ chối việc giao kết hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết, đã vi phạm tại mục 03 của Hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết ngày 27/4/2021 "Nếu bên B đơn phương hủy hoặc từ chối việc giao kết theo giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất thì phải trả lại tiền cọc và một khoản tiền gấp 03 lần tiền đặt cọc cho bên A", nên ông D1 và bà P có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đã nhận và phạt cọc 03 lần số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng cho bà M, là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông D1 và bà P chỉ tự nguyện đồng ý hoàn lại cho bà M số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Xét, đây là sự tự nguyện của ông D1 và bà P không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, phía ông D1 và bà P phải chịu phạt cọc gấp 03 lần là 600.000.000 đồng; tổng cộng ông D1 và bà P phải trả cho bà M là 800.000.000 đồng.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021, ông D1 và bà P có giao đất cho bà M quản lý tưới chăm sóc cây, đến ngày 28/5/2021 thì bà M đã giao trả lại toàn bộ đất cho ông D1 và bà P. Trong thời gian quản lý đất, bà M có trồng thêm một số cây sầu riêng, công chăm sóc và đặt 02 ống bọng thoát nước phi 200mm, nhưng bà M không yêu cầu ông D1 và bà P trả lại nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết.

Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CB cho rằng hiệu lực hợp đồng đặt cọc chỉ có giá trị trong thời hạn 10 ngày, hết thời hạn 10 ngày thì hợp đồng không còn hiệu lực là nhận thức sai lầm về hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết như đã nhận định ở phần trên.

Các đương sự thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc và bị đơn tự nguyện trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, do đó bị đơn được miễn án phí phần này, chỉ P chịu án phí đối với tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn 01 remote tưới nước ngay khi án có hiệu lực pháp luật; do đó cần sửa án sơ thẩm phần này, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện CB là đề nghị sửa bản án sơ thẩm nhưng sửa về phần án phí, không chấp nhận nội dung yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về tiền phạt cọc.

[4] Lời bào chữa của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp 01 phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận 01 phần.

[5] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 422, Điều 423 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS ngày 07/02/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CB về đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 06, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 11.257,0m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa và thửa số 140, tờ bản đồ số HCC2, diện tích 2.893,8m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp MC B, xã MH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang, do UBND huyện CB cấp ngày 29/7/2013 cho ông Đinh Văn D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Buộc ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền phạt cọc 03 lần 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Tổng cộng ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền đặt cọc và phạt cọc 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Ghi nhận bà Nguyễn Thị Tuyết M trả lại cho ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P một remote khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2021/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện CB.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000732 ngày 27/5/2021 và số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai thu số 0000972 ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đinh Văn D1 và bà Lê Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông D1 và bà P mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001250 ngày 24/01/2022 và số 0001249 ngày 24/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB.

- 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 thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CB;
- CCTHADS huyện CB;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2022-H

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

Nguyễn Thanh Phong