

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2023/DS-PT
Ngày: 28-8-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy Quỳnh

Ông Phạm Văn Phần

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà Nguyễn Thị Phương Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 121/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị S, sinh năm 1956. Địa chỉ: xóm A (xóm B), xã C, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn H, sinh năm 1990. Địa chỉ: khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Phan Anh X, sinh năm 1976. Địa chỉ: xóm A (xóm B), xã C, huyện A, tỉnh Nghệ An. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phan Anh X: Luật sư Đinh Thị S và Luật sư Phan Thị N - Văn phòng A, thuộc đoàn luật sư Nghệ An. Luật sư Đinh Thị S có mặt; Luật sư Phan Thị N có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1988. Địa chỉ: xóm Bắc Xuân (xóm 4 cũ), xã C, huyện A, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị X: Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1962. Địa chỉ: xóm A, xã C, huyện B, tỉnh Nghệ An. Luôn có mặt khi xét

xử, vắng mặt khi tuyên án.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Phan Anh X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Ý kiến của nguyên đơn bà Bùi Thị S và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị S:*

Ngày 05/02/2015, vợ chồng bà Bùi Thị S và ông Nguyễn Văn Th, thống nhất chuyển nhượng cho anh Phan Anh X 200 m² đất, chiều dài 25m và chiều rộng 8m, trong đó đất ở 80 m² và 120 m² đất vườn mương tại xóm B (nay là xóm A), xã C, huyện A, tỉnh Nghệ An. Hai bên thỏa thuận mức giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Anh Phan Anh X đã đặt cọc 30.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn Th, bà Bùi Thị S đã giao cho anh X giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) và hai bên thỏa thuận anh X tự đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ngay sau khi ký hợp đồng thì bà S, ông Th phát hiện ra vị trí đất không đúng như thỏa thuận ban đầu nên đã đem tiền trả lại cho anh X và nói với anh X nếu có muốn nhận chuyển nhượng ở vị trí như trong hợp đồng thì phải trả thêm tiền nhưng anh X không nhất trí. Từ thời điểm đó cho đến nay, anh X không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và cũng không trả lại GCNQSDĐ cho bà S. Bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/02/2015 vô hiệu và đề nghị anh X trả lại GCNQSDĐ cho bà S; bà S trả lại tiền cọc 30.000.000 đồng và tiền lãi suất của số tiền 30.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm cho đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm.

2. *Ý kiến của bị đơn anh Phan Anh X và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh Phan Anh X:*

Ngày 05/02/2015, anh X có nhận chuyển nhượng 200 m² quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Th và bà Bùi Thị S tại xóm B, xã C, huyện A, tỉnh Nghệ An. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, anh X đã đặt cọc trước 30.000.000 đồng, nếu bên bán không bán nữa thì phải bồi thường gấp 20 lần số tiền đặt cọc. Gia đình bà S đã giao GCNQSDĐ cho anh X để đi làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó ông Th, bà S thay đổi ý kiến không cho anh X thực hiện việc chuyển nhượng nữa. Bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/02/2015 vô hiệu thì anh X không đồng ý. Anh X yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X và bà S lập ngày 05/02/2015; trong trường hợp không thực hiện hợp đồng thì phải chịu phạt cọc 600.000.000 đồng và tính lãi suất đối với số tiền 30.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm cho đến thời khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022 anh Phan Anh X đã có đơn đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu và căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 159 và điểm h khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 để đình chỉ giải quyết vụ án.

3. *Ý kiến của người quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị X:*

Chị X nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 05/02/2015, bố mẹ chị X là ông Nguyễn Văn Th và bà Bùi Thị S thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Phan Anh X với diện tích 200 m² đất, trong đó 80 m² đất ở và 120 m² đất vườn mượn với giá 230.000.000 đồng, anh X đặt cọc trước 30.000.000 đồng. Do không xem kỹ hợp đồng nên chị X đã ký vào giấy chuyển nhượng. Về vị trí chuyển nhượng như bố mẹ chị X nói thì không phải như trong hợp đồng, nên đã đem tiền trả cho anh X nhưng anh X không nhận, nay đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 05/02/2015 giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Bùi Thị S với anh Phan Anh X vô hiệu, xử lý tiền cọc trả lại cho anh Phan Anh X và thống nhất chịu khoản tiền lãi của số tiền 30.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm cho đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 124, 127, 134, 137, 697, 698, 699, 700; 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 155, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 15 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị S.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2015 diện tích 200 m² tại thửa đất số 21, tờ bản đồ 04 giữa ông Nguyễn Văn Th, Bùi Thị S với anh Phan Anh X vô hiệu.

Hậu quả của giao dịch vô hiệu: Buộc anh Phan Anh X trả lại bà Bùi Thị S nguyên trạng diện tích 200 m² tại thửa đất số 21, tờ bản đồ 04 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 590436, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 235 ngày 28/10/1994 được ủy ban nhân dân cấp cho chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn Th và Bùi Thị S tại xóm B (nay là xóm A), xã C, huyện A, tỉnh Nghệ An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bà Bùi Thị S trả lại cho anh Phan Anh X khoản tiền đã đặt cọc là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và khoản tiền lãi suất là 22.997.860 đồng. Tổng cộng 52.997.860 đồng (năm mươi hai triệu chín trăm chín bảy nghìn tám trăm sáu mươi đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về các nội dung:

Về áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án.

Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2015 diện tích 200 m² tại thửa đất số 21, tờ bản đồ 04 giữa ông Nguyễn Văn Th, Bùi Thị S với anh Phan Anh X.

Về phạt cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) đối với bị đơn.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, về thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/10/2022, bị đơn anh Phan Anh X có đơn kháng cáo với nội dung như sau:

- Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/2/2015 có chữ ký xác nhận của bên bán là ông Nguyễn Văn Th, bà Bùi Thị S, con gái của ông Th, bà S là chị Nguyễn Thị X, bên mua là anh X, người làm chứng là ông Nguyễn Trọng Kh, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng là 200 m² có các cạnh tiếp giáp, gồm 80 m² đất ở và 120 m² đất vườn, với giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, anh X đã đặt cọc trước 30.000.000 đồng. Anh X cho rằng giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/2/2015, các bên hoàn toàn tự nguyện, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, đủ các điều kiện có hiệu lực hợp đồng, do đó, cần chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng theo yêu cầu phản tố của anh.

- Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/2/2015 thể hiện anh X đã đặt cọc trước 30.000.000 đồng, nếu bên bán không bán nữa thì bên bán phải bồi hoàn 20 lần số tiền đặt cọc. Điều này được các bên thừa nhận. Thỏa thuận đặt cọc này phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Sau khi ký Giấy chuyển nhượng thì anh X đã thực hiện các thủ tục để thực hiện hợp đồng nhưng phía nguyên đơn không hợp tác mà thay đổi ý kiến không muốn bán đất cho anh X nữa. Việc các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng là do lỗi của bên nguyên đơn, không phải lỗi của anh X, do đó bên nguyên đơn phải chịu phạt tiền cọc nếu không tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng như thỏa thuận tại giấy chuyển nhượng ngày 05/02/2015;

Anh X đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2015. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng thì đề nghị buộc nguyên đơn trả lại tiền cọc 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Phan Anh X giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Anh X. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Phan Anh X nộp trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà Bùi Thị S vắng nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt và đề nghị xét xử vắng mặt bà S. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về kháng cáo của anh Phan Anh X, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Văn Th và bà Bùi Thị S được Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An (gọi tắt UBND huyện A) cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B (nay là thửa C, tờ bản đồ số D) tại xóm B (nay là xóm A), xã C, huyện A, Nghệ An. Ngày 05/02/2015, ông Th, bà S và anh Phan Anh X viết giấy chuyển nhượng đất vườn với diện tích 200 m² (trong đó 80 m² đất ở và 120 m² đất vườn mương) với giá 230.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng (anh X đã giao cho bà S 30.000.000 đồng). Kể từ ngày đặt cọc nếu bên bán không bán nữa thì bên bán phải bồi hoàn 20 lần so với số tiền đặt cọc, thời gian làm thủ tục giấy tờ là 03 tháng kể từ ngày viết bản cam kết.

[3.2] Về nguồn gốc đất chuyển nhượng:

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất mà các bên chuyển nhượng tại giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 05/02/2015 là một phần của thửa đất số A, tờ bản đồ số B (nay là thửa C, tờ bản đồ số D) tại xóm B (nay là xóm A), xã C, huyện A, Nghệ An được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ số A 590346 ngày 28/10/1994. Vì vậy, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] Việc thỏa thuận chuyển nhượng của các bên:

Căn cứ vào tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 05/02/2019, giữa ông Th, bà S và anh X thỏa thuận vợ chồng bà S, ông Th chuyển nhượng cho anh X 200 m² đất tại thửa 21, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa C, tờ bản đồ số D) tại xóm B (nay là xóm A), xã C, huyện A, Nghệ được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ số A 590346 ngày 28/10/1994 mang tên ông Nguyễn Văn Th và bà Bùi Thị S với giá 230.000.000 đồng. Hai bên ký giấy chuyển nhượng đất vườn với nội dung anh X đặt cọc cho ông Th, bà S số tiền 30.000.000 đồng, kể từ ngày đặt cọc xong nếu bên bán không bán nữa thì bên bán phải chịu bồi hoàn 20 lần so với số tiền đặt cọc; thời gian làm thủ tục giấy tờ là 3 tháng kể từ ngày viết bản cam kết; khi giấy tờ thủ tục xong bên bán bàn giao bìa đất cho bên mua thì bên mua sẽ trả hết tiền còn lại cho bên bán (giấy tờ thủ tục do bên mua làm; sổ đỏ gia đình ông Th, bà S bên mua giữ). Sau khi viết giấy chuyển nhượng đất vườn, anh X đã bàn giao tiền đặt cọc cho bà S 30.000.000 đồng; Bà S đã giao GCNQSDĐ cho anh X để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy chuyển nhượng đất vườn

ngày 05/02/2015 có ông Nguyễn Trọng Kh là người làm chứng ký xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày việc ký giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 05/02/2015 giữa ông Th, bà S với anh X là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc lừa dối. Vì vậy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là tự nguyện, thể hiện ý chí của các bên khi thực hiện thỏa thuận.

Như vậy, việc các bên lập giấy chuyển nhượng đất vườn và đặt cọc tiền là nhằm mục đích để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mặc dù văn bản đề là “Giấy chuyển nhượng đất vườn” nhưng căn cứ vào nội dung của giấy chuyển nhượng và lời khai của các đương sự có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bản án sơ xác định. Vì vậy, cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp phải giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; bản án sơ thẩm xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và căn cứ các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu để tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/2/2015 giữa bà S, ông Th và anh X vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của anh X, ngay từ khi các bên ký giấy chuyển nhượng đất vườn thì bà S, ông Th đã thay đổi ý kiến, không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất; quá trình giải quyết vụ án bà S cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch đã thỏa thuận nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh X yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.4] Về nguyên nhân các bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: Bà S cho rằng vị trí đất chuyển nhượng không đúng như thỏa thuận ban đầu; từ căn không đúng như sơ đồ thửa đất; bà S đã đưa cho anh X bộ hồ sơ và GCNQSDĐ nhưng anh X không làm thủ tục như đã thỏa thuận; anh X cho rằng bà S không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu nếu tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả thêm tiền; anh X đã đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do bà S không ký vào hồ sơ chuyển nhượng nên không thực hiện được; anh vẫn tiếp tục mong muốn thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Xét thấy tại hồ sơ có 01 bộ hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ ngày 16/2/2015 và một số giấy tờ thửa đất năm 2013; hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/2/2015 không có chữ ký của chủ sử dụng đất là ông Th, bà S; tại phiên tòa anh X trình bày đã đi làm các thủ tục chuyển nhượng nhưng do bà S, ông Th không ký vào hồ sơ nên không thực hiện được việc chuyển nhượng được; bản án sơ thẩm nhận định từ khi ký kết giấy chuyển nhượng cho đến khi ông Th chết, anh X không làm thủ tục chuyển nhượng đất là chưa đủ cơ sở vì căn cứ tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện ngay từ khi ký kết hai bên đã có sự tranh chấp không đi đến thống nhất, bà S, ông Th không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên không thể tiến hành các thủ tục tiếp theo được;

Về vị trí chuyển nhượng của thửa đất: Bà S cho rằng vị trí đất chuyển nhượng không đúng như vị trí đất đã thỏa thuận ban đầu nhưng bà S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình; tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cũng thừa nhận không có tài liệu cứ chứng minh là ban đầu có thỏa thuận khác; tại bản tự khai ngày 04/11/2020 (BL số 25), bà S trình bày vị trí đất chuyển nhượng cho anh X kích thước chiều dài 25 m, chiều rộng 8 m, thửa đất Đông Tây giáp vườn ông Nguyễn Văn Th, chiều rộng 8m phía Tây giáp đường đất 06m, phía Đông giáp đường bê tông 03m, phía Nam giáp phần đất vườn ông Th, bà S. Bản tự khai của bà S phù hợp với lời khai của chị X, người đại diện theo ủy quyền của bà S, giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 05/02/2015 về phần đất chuyển nhượng có chiều dài 25m, chiều rộng 08m; phù hợp với lời khai của anh X, ông Nguyễn Trọng Kh là người làm chứng ký vào giấy chuyển nhượng, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 19/8/2021. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà S, chị X và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị X cho rằng giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 05/02/2015 ghi tứ cận không đúng. Xét thấy giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 05/02/2015 ghi ông Th bà S có mảnh đất dài 25m phía Đông Tây giáp vườn nhà ông Nguyễn Văn Th. Rộng 08m phía Tây giáp đường đất 06m, phía Đông giáp đường bê tông 03m, phía Nam giáp vườn ông bà S Thuật. Như vậy, giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 05/02/2015 về kích thước tứ cận thửa đất phù hợp với lời khai của bà S tại bản tự khai do bà S viết ngày 04/11/2020.

Quá trình giải quyết vụ án bà S, người đại diện theo ủy quyền của bà S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị X trình bày sau khi thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc thì ngay hôm đó bà S, ông Th phát hiện vị trí đất chuyển nhượng không đúng nên bà S đã đưa tiền đến trả cho anh X nhưng anh X không nhận; bà S có nói nếu anh X muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả thêm tiền cho bà S nhưng anh X không đồng ý.

Năm 2016, bà S đã khởi kiện anh X tại Tòa án nhân dân huyện A yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà S và anh X vô hiệu, sau đó bà S rút đơn khởi kiện Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu Tòa án nhân dân huyện A cung cấp hồ sơ vụ án bà S khởi kiện năm 2016. Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện là sau khi nhận tiền đặt cọc thì bà S, ông Th đã phát hiện vị trí chuyển nhượng không đúng nên bà S đã đưa tiền sang trả cho anh X nhưng anh X không nhận; bà S có nói nếu muốn thực hiện chuyển nhượng vị trí hiện tại thì phải thêm tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà S cho rằng bà S rút đơn khởi kiện để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng anh X không thực hiện; anh X cho rằng từ trước đến nay lúc nào anh X cũng muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngay cả tại phiên tòa phúc thẩm anh X vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Từ sự phân tích trên thấy rằng ngay từ khi ký kết và nhận tiền cọc, bà S, ông Th đã thay đổi ý kiến không đồng ý chuyển nhượng thửa đất như các bên đã thỏa thuận nên các bên không tiến hành được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định; quá trình giải quyết vụ án anh X vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bị đơn không đồng ý. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định bà S, ông Th đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận.

[3.5] Đối với yêu cầu trả tiền cọc, phạt cọc của anh Phan Anh X;

Về tiền cọc: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà S cho rằng số tiền bà S đã nhận là tiền chuyển nhượng đất. Xét thấy tại giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 05/02/2015 ghi tiền đặt cọc 30.000.000 đồng; khi nhận tiền bà S viết “Tôi Bùi Thị S đã nhận tiền đặt cọc 30.000.000 đồng”; các tài liệu có tại hồ sơ như đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải tại cấp sơ thẩm bà S và người đại diện theo ủy quyền của bà S đều thừa nhận bà S nhận số tiền 30.000.000 do anh X đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà S đồng ý trả cho anh X 30.000.000 đồng tiền cọc và lãi suất. Do giao dịch không thực hiện được nên bản án sơ thẩm buộc bà S trả lại cho anh X số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ.

Về phạt cọc: Như đã phân tích trên có đủ căn cứ xác định bà S, ông Th đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận đã ký kết giữa hai bên, cụ thể là bà S, ông Th không tiếp tục chuyển thực hiện nhượng thửa đất cho anh X theo thỏa thuận nên là người vi phạm thỏa thuận về phạt cọc.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS ... “nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Tại giấy chuyển nhượng đất vườn lập ngày 05/2/2015 “Kể từ ngày đặt cọc xong nếu bên bán không bán nữa thì bên bán phải bồi hoàn 20 lần so với số tiền đặt cọc.”. Do bà S là bên nhận cọc không tiếp tục thực hiện thỏa thuận nên phải trả cho anh X là bên đặt cọc tài sản đặt cọc là 30.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương tài sản đặt cọc; do ông Th, bà S với anh X đã thỏa thuận phạt cọc 20 lần số tiền đặt cọc nên số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Việc thỏa thuận phạt cọc giữa các bên là tự nguyện, không trái pháp luật nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh X về mức phạt cọc theo thỏa thuận buộc bà S, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Th bồi thường tiền phạt cọc như đã thỏa thuận là 600.000.000 đồng.

Đối với số tiền lãi suất: Theo quy định của pháp luật nếu phạt tiền cọc thì không phải chịu lãi suất đối với số tiền cọc, tại cấp sơ thẩm bà S tự nguyện trả cho anh X tiền lãi suất; tại phiên tòa phúc thẩm anh X không đồng ý nhận nên không buộc bà S phải trả tiền lãi suất cho anh X.

Bản án sơ thẩm buộc anh X phải giao lại thửa đất chuyển nhượng cho bà S là không có căn cứ vì anh X mới giao cho bà S số tiền đặt cọc, chưa thanh toán

tiền chuyển nhượng, chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Các nội dung khác như yêu cầu áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án; buộc anh X phải trả lại cho bà S GCNQSDĐ, chi phí tố tụng do không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Bùi Thị S là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng được chấp nhận nên anh Phan Anh X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho anh Phan Anh X số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phan Anh X; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An.

Căn cứ Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Buộc bà Bùi Thị S có nghĩa vụ trả cho anh Phan Anh X tiền đặt cọc là 30.000.0000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng 630.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phan Anh X về yêu cầu công nhận giấy chuyển nhượng đất vườn lập ngày 05/02/2015 giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Bùi Thị S với anh Phan Anh X.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị S, anh Phan Anh X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phan Anh X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho anh Phan Anh X số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001852 ngày 04/01/2021, số tiền tạm ứng án phí 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001933 ngày 12/9/2022 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002063 ngày 23/11/2022 của Chi cục thi hành án huyện A. Tổng số tiền anh Phan Anh X được trả lại là 15.600.000 đồng (mười lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện A;
- Chi Cục THA huyện A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Ngọc Anh