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

Bản án số: 30/2024/DS-PT
Ngày: 19-12-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa.

Ông Vũ Văn Túc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Vân Anh - Thư ký TAND tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Ông Lê Quý Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2024/TLPT-DS ngày 11/10/2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2024/QĐPT-DS ngày 11/11/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hồ Thị S, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Chợ Bến, xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Anh N 1, sinh năm 1978 và bà Đặng Thị Thanh N 2, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Thôn Chợ Bến, xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, (có mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N 1, bà N 2:* Ông Nguyễn Thái N 3, địa chỉ: SN 32, Voi Phục, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và ông Nguyễn Văn H, địa chỉ: P 1108, tòa nhà N02, chung cư K35 Tân Mai, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1974; địa chỉ: thôn Chợ Bến, xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L S , tỉnh Hòa Bình.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Anh N 1, bà Đặng Thị Thanh N 2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Thị S trình bày:

Tháng 4/2023, bà và vợ chồng ông Nguyễn Anh N 1, bà Đặng Thị Thanh N 2 có thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 được UBND huyện Lương Sơn cấp giấy CNQSD đất số CH00164 ngày 20/02/2014 mang tên Nguyễn Anh N 1 và Đặng Thị Thanh N 2 với giá 4.000.000.000 đồng

Để đảm bảo việc mua bán được thực hiện, ngày 16/4/2023, bà và vợ chồng ông N 1 bà N 2 đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 195, TBĐ 03 với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ. Bà S đặt cọc cho ông N 1, bà N 2 số tiền 420 triệu đồng. Thời hạn đặt cọc, thanh toán là 40 ngày tính từ ngày đặt cọc 16/4/2023 đến hết 17 giờ ngày 26/5/2023. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Trong Hợp đồng đặt cọc chúng tôi có thoả thuận thêm về thời hạn thanh toán "Trong thời gian 10 ngày sau nhà C S phải trả thêm 01 tỷ đồng, số còn lại thì trong vòng 40 ngày trả nốt. Quá thời hạn thoả thuận trong Hợp đồng nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp đôi (2 lần) số tiền bên B đã đặt cọc và ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải mất số tiền đã đặt cọc.

Theo quy định khi ký Hợp đồng đặt cọc bà phải được xem giấy CNQSD đất nhưng vì thời điểm đó giấy CNQSD đất của gia đình bà N 2 ông N 1 đang thế chấp tại Ngân hàng nên không kiểm tra được.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc bà được biết về phần nguồn gốc sử dụng đất của nhà N 2 N 1 bị sai. Theo thông tin trong sổ địa chính "Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất" trong giấy CNQSD đất thì ghi "Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất", bà S có gọi điện thông báo cho chị N 2 biết về việc giấy CNQSD đất bị sai sót nguồn gốc, đề nghị ông N 1 bà N 2 phải đính chính lại Giấy CNQSD đất theo Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và nghị định 43/2014 nếu không đính chính thì việc chuyển nhượng đất giữa tôi và bà N 2 ông N 1 sẽ không thể thực hiện được. (có tin nhắn kèm theo)

Đến ngày 26/5/2023, do thủ tục đính chính chưa thực hiện được, do đó, việc chuyển nhượng đất như trong Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2023 sẽ không diễn ra vì theo như Hợp đồng đặt cọc khi ký Hợp đồng chuyển nhượng để công chứng thì bà phải giao đủ tiền cho bà N 2 ông N 1. Do bà vẫn có thiện chí muốn nhận chuyển nhượng đất nên ngày 26/5/2023 bà có nói với vợ chồng N 1 N 2 bà đặt thêm 500 triệu đến 01 tỷ đồng nữa và muốn lui lại thêm một thời gian, sau đó bà tìm hiểu thì thấy nhà N 1 N 2 vẫn chưa làm thủ tục đính chính.

Cuối ngày 26/5/2023, ông N 1 bà N 2 cho rằng việc bà không đến phòng Công chứng để thực hiện hợp đồng trước 17 giờ ngày 26/5/2023 đã vi phạm điều khoản trong hợp đồng. Vì lý do này, ông bà N 1 N 2 quyết định chấm dứt hợp đồng đặt cọc và giữ lại số tiền cọc của bà là 420.000.000 đồng. Bà rất cố gắng giải thích, nhưng vợ chồng N 1 N 2 không hợp tác và không có thiện chí trong việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng hay hoàn trả tiền cọc cho bà.

Ông N 1 và bà N 2 đã nhận thức rõ mức độ quan trọng của việc đính chính lại giấy CNQSD đất nếu không đính chính thì không thể làm thủ tục chuyển nhượng được. Bằng chứng cho việc này là ngày 09/8/2023 ông N 1 bà N 2 đã đính chính về nguồn gốc trong giấy CNQSD đất, ngay ngày hôm sau 10/8/2023 ông N 1 bà N 2 đã chuyển nhượng thửa đất số 195 tờ bản đồ 03 cho ông Nguyễn Văn Cường. Việc ông N 1 bà N 2 không đính chính giấy CNQSD đất mà yêu cầu bà thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn sai gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Sau khi đính chính giấy CNQSD đất ông N 1 bà N 2 không báo bà để bà thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng mặc dù tại buổi nói chuyện ngày 26/5/2023 bà đã nói rõ cho bà lui lại một thời gian. Nay ông N 1 bà N 2 tự ý chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Cường thửa đất số 195, tờ bản đồ số 03 là sai.

Bà S khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2 phải trả bà 420.000.000 đồng tiền cọc và 420.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền là 840.000.000 đồng.

- Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Do gia đình nhà N 1 N 2 cần giải quyết một số việc nên phải chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 195 tờ bản đồ số 03 địa chỉ thôn Chợ Bến, xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn, Hoà Bình

Ngày 16/4/2023 bà Hồ Thị S là người buôn bán đất có đến nhà ông bà N 1 N 2 muốn mua lại thửa đất. Hai bên thoả thuận giá thửa đất là 4.000.000.000 đồng, bà Hồ Thị S đã đặt cọc cho ông bà N 1 N 2 420.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 40 ngày (tức là ngày 16/4/2023 đến ngày 26/4/2023 nếu bên nào vi phạm sẽ chịu phạt cọc gấp đôi đặt cọc tức là số tiền cọc 420.000.000 đồng cộng với phạt cọc

420.000.000 đồng là 840.000.000 đồng. Ngoài ra hai bên thoả thuận trong 10 ngày tiếp theo sau ngày đặt cọc chị S phải trả thêm 01 tỷ đồng nữa .

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng bà Hồ Thị S vi phạm Hợp đồng không thực hiện đúng cam kết tức là sau 10 ngày không trả tiền thêm 01 tỷ đồng cũng như trong suốt thời gian 40 ngày ông N 1 bà N 2 đã nhiều lần yêu cầu trả tiền nhưng bà Hồ Thị S khất lần không trả.

Ngày 26/5/2023, bà S đi cùng một người làm chứng đến nhà ông N 1 khất tiền. Vợ chồng ông bà N 1 N 2 yêu cầu bà S thực hiện đúng theo Hợp đồng nhưng bà S không nghe mà trình bày khó khăn không có tiền trả thêm 01 tỷ đồng nữa ông N 1 bà N 2 không đồng ý (sự việc đã được ghi nhận trong vi bằng) sau đó bà S đã đi về và không thực hiện tiếp hợp đồng thoả thuận ngày 16/4/2023. Bà S đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2023 kết thúc ngày 26/5/2023.

Do bà S không thực hiện đúng theo Hợp đồng đặt cọc nên ngày 02/8/2023 bà N 2 nhận cọc của anh Cường với giá thấp hơn, ngày 9/8/2023 bà N 2 ông N 1 làm thủ tục đính chính tại trang IV giấy CNQSD đất về sai nguồn gốc. Ngày 10/8/2023 bà N 2, ông N 1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 195 với ông Nguyễn Văn Cường đến ngày 17/8/2023 ông Cường được đứng tên tại trang IV giấy CNQSD đất của bà N 1 chị N 2. Do bà S vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên khi bà N 2 đính chính xong trang IV không báo cho bà S biết. Việc sai sót tại trang IV là do cơ quan có thẩm quyền chứ không phải tại bà N 2 và ông N 1.

Ngày 23/4/2024 ông Nguyễn Thái N 3 nộp cho Toà án bản sao file ghi âm 15 giờ 14 phút, ngày 26/5/2023. Trong file ghi âm là cuộc nói chuyện giữa ông Nguyễn Anh N 1, bà Đặng Thị Thanh N 2 và bà Hồ Thị S có sự chứng kiến của anh Hà, anh Nam người hàng xóm bà S và bà N 2. Bà Hồ Thị S công nhận file đã được sao lại do bên bà N 2 nộp cho Toà án là đúng bà không yêu cầu sao lại.

Nội dụng cuộc ghi âm: Bên bà N 2 ông N 1 yêu cầu bà S phải thực hiện đứng theo thoả thuận của Hợp đồng đặt cọc, phải trả ông N 1 bà N 2 số tiền còn lại. Phía bà S yêu cầu bên ông N 1 bà N 2 gia hạn thêm một thời gian 10 ngày nữa và chỉ chấp nhận đặt cọc thêm 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng nhưng về phía ông N 1 bà N 2 yêu cầu bà S nộp thêm 02 tỷ. Bà Hồ Thị S không đồng ý hai bên kết thúc cuộc nói chuyện chiều ngày 26/5/2023.

Bà N 2 ông N 1 đề nghị Toà án giải quyết:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị S. Buộc bà Hồ Thị S phải trả bà N 2 ông N 1 số tiền 840.000.000đồng, trong đó khấu trừ 420.000.000 đồng tiền bà N 2 đã nhận cọc của bà S. Bà S còn phải trả 420.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút phần yêu cầu phạt cọc đối với bà Hồ Thị S. Đề nghị Toà án tuyên bà Đặng Thị Thanh N 2 và ông Nguyễn Anh N 1 được sở hữu số tiền đặt cọc đã nhận từ bà S là 420.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hoàng Văn C trình bày: Ông là chồng của bà Hồ Thị S. Việc bà S đặt cọc không nói gì với ông nên ông không được tham gia, tiền đặt cọc là của bà S. Tôi đề nghị Toà án tuyên ông bà N 1 N 2 phải trả tiền cho bà Hồ Thị S.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Công văn số 338 ngày 04/4/2024 trình bày. Căn cứ khoản 1 điều 106 Luật đất đai và điều 86 Nghị định 43/2014/ NĐ - CP của Chính phủ về thủ tục đính chính quyền sử dụng đất đối với nội dung Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ghi sai nguồn gốc. Trước khi thực hiện các quyền liên quan đến đất đai tiếp theo người sử dụng đất, chủ sở hữa tài sản gắn liền với đất nộp giấy Chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính theo quy định. (có 02 bộ hồ sơ kèm theo). Tại công văn số 510 ngày 13/5/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai trả lời: Đối với việc đính chính trang VI giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BT010319 mang tên ông Nguyễn Anh N 1 và tôi Đặng Thị Thanh N 2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện nội dung đính chính sai sót theo đúng quy định pháp.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình quyết định: Căn cứ vào khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35, điển a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 273, Điều 217 Bộ luật TTDS 2015. Các Điều 117, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 106 Luật Đất đai 2013. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số Điều của luật Đất đai,tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị S.

- Buộc: ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2 phải liên đới trả bà Hồ Thị S số tiền 840.000.000 đồng. Trong đó 420.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 420.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

- Đình chỉ: Yêu cầu đòi tiền phạt cọc 420.000.000 đồng của ông Nguyễn Anh N 1, bà Đặng Thị Thanh N 2 về yêu cầu phạt cọc đối với bà Hồ Thị S.

- Bác: Yêu cầu của bà Đặng Thị Thanh N 2 và và ông Nguyễn Anh N 1 về việc được hưởng khoản tiền cọc đã nhận 420.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/7/2024, bị đơn ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thi Thanh N 2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ N 1 nội dung kháng cáo, các đương sự giữ nguyên ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Các bên không thực hiện được các nội dung đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2023 là do lỗi của cả bà S và vợ chồng ông bà N 1 N 2 nên khi hợp đồng đăt cọc không thực hiện được cần buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận buộc ông bà N 1 N 2 phải trả lại số tiền đặt cọc 420 triệu cho bà S là có căn cứ.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn theo hướng: Chấp nhận một phần nội dung khởi kiện của bà Hồ Thị S, buộc vợ chồng ông Nguyễn Anh N 1, bà Đặng Thị Thanh N 2 phải trả lại cho bà S số tiền đã đặt cọc là 420 triệu đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Hồ Thị S. Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét. Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/04/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện: Ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2 tự nguyện thỏa thuận với bà Hồ Thị S chuyển nhượng 64m^2 đất ở

tại nông thôn thửa 195, TBĐ 03 tại xóm Chợ Bến, xã Cao Thắng, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình) theo GCNQSDĐ số BT 010319 do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 20/02/2014 cho ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2 với giá chuyển nhượng 4.000.000.000đ. Bên B đặt cọc trước số tiền 420.000.000đ. Thời hạn đặt cọc, thanh toán là 40 ngày kể từ ngày 16/04/2023 đến hết 17 giờ, ngày 26/5/2023. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Ngoài ra hai bên còn có thỏa thuận khác: Trong thời hạn 10 ngày sau, ngày nhà C S phải trả thêm số tiền là 01 tỷ đồng, số còn lại thì trong vòng 40 ngày phải trả nốt. Ngoài ra hai bên còn cam kết về việc phạt cọc, nếu quá thời hạn cam kết nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B thì phải hoàn trả gấp đôi cho bên A, số tiền là 840.000.000đ. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua bán thì phải chịu mất tiền đã đặt cọc.

2.2. Về số tiền bà S đã đặt cọc 420.000.000, nhận thấy:

Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "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 thỏa thuận khác".

Trong vụ án này, sau khi các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng, ngày 10/8/2023 bà N 2, ông N 1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 195 với ông Nguyễn Văn Cường, đến ngày 17/8/2023 ông Cường được đứng tên tại trang IV của giấy CNQSD đất. Như vậy, đối tượng để các bên thực hiện của hợp đồng không còn, do vậy các bên sẽ trao trả lại cho nhau những gì đã trao, bao gồm cả tiền cọc và chấm dứt hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc (anh N 1, chị N 2) trả lại cho bà Hồ Thị S số tiền nhận đặt cọc 420.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo về nội dung này.

2.3. Về số tiền bà S yêu cầu phạt cọc 420.000.000, nhận thấy:

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 10 ngày sau khi đặt cọc, bà S phải trả tiếp số tiền là 01 tỷ đồng, nhưng thực tế bà S chưa trả cho gia đình anh N 1 số tiền này mà không có lý do. Thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc cũng ghi Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển

nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thực hiện được là do các bên không thỏa thuận cụ thể về phương thức giao nhận tiền nên không làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bà S cho rằng theo thỏa thuận khi nào hai bên ký hợp đồng và được công chứng viên ký xác nhận hợp đồng thì bà mới giao toàn bộ tiền cho vợ chồng ông N 1 bà N 2 trong đó có cả khoản 1.000.000.000đ. Còn vợ chồng ông N 1 bà N 2 thì cho rằng bà S sau khi đặt cọc (420 triệu đồng) đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền (khoản 01 tỷ đồng) và đến ngày cuối cùng (26/5/2023) của giao kết trong hợp đồng đặt cọc cũng không trả đủ tiền, nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Như vậy, về phương thức thanh toán không rõ ràng dẫn đến mâu thuẫn không thực hiện được giao kết chuyển nhượng. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không thực hiện được là do lỗi của các bên. Theo điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao qui định trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau: "Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc". Tòa án cấp sơ thẩm xác định do lỗi của bên A (ông N 1 bà N 2) để buộc trả cho bà Hồ Thị S số tiền phạt cọc 420.000.000 đồng là không đúng.

2.4. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình như đã nhận định trên.

[3] Về án phí:

Về nghĩa vụ chịu án phí được thực hiện theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: "Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo thì đương sự kháng cáo liên quan đến phần bản án, quyết định phải sửa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết này".

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền trả cọc được chấp nhận.

[4] Các quyết định 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 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 3 điều 26, khoản1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 273, Điều 217 Bộ luật TTDS 2015. Các Điều 117, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 106 Luật Đất đai 2013. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số Điều của luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị S buộc ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2 liên đới trả cho bà Hồ Thị S số tiền 420.000.000 đồng (là tiền bà S đặt cọc).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền nêu trên cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị S buộc ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2 liên đới trả bà cho Hồ Thị S số tiền 420.000.000 đồng (là tiền phạt cọc).

3. Các quyết định 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.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2 phải chịu 20.800.000 đồng (hai mươi triệu, tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ 18.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 001156 ngày 26/01/2024. Nay bà N 2, ông N 1 còn phải nộp 2.200.000 (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Bà Hồ Thị S phải chịu 20.800.000 đồng (hai mươi triệu, tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ 18.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001124 ngày 29/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, Hoà Bình. Nay bà S còn phải nộp 2.200.000 (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh N 1 và bà Đặng Thị Thanh N 2 không phải chịu, được trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001371 ngày 09/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thỏa thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án. Hoặc bị cưỡng chế thi hành ántheo quy định tại diều 6,7 và 9 của 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 kể từ ngày tuyên án 19/12/2024.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện Lương Sơn;
- VKSND huyện Lương Sơn
- Chi cục THADS H. Lương Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Tuấn