

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 11/2022/DS-PT
Ngày 14-01-2022
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Thanh L, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Xuân C, sinh năm 1969; địa chỉ: Đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 07/5/2020).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Bà

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thành N, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 14/10/2020).

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1969; địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 9/10/2020).

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

1. Bà Lâm Thị Mỹ H, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Đoàn Xuân C, sinh năm: 1969; địa chỉ: Đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 07/5/2020).

2. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T.

Địa chỉ: Đường N, khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm: 1968; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 11 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27 tháng 7 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Thanh L cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đoàn Xuân C trình bày:

Ông Võ Thanh L yêu cầu ông Nguyễn Ngọc P và ông Nguyễn Thanh N có trách nhiệm bồi thường cho ông Võ Thanh L và bà Lâm Thị Mỹ H 03 lần số tiền đã nhận cọc là 4.500.000.000 đồng, bao gồm 1.500.000.000 đồng tiền nhận cọc và 3.000.000.000 đồng tiền phạt cọc, do ông P vi phạm hợp đồng đặt cọc đã được xác lập ngày 02/10/2016 về việc bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.500m², loại đất thổ, thuộc thửa đất 328, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Trước đó, ngày 02/10/2016, ông L và ông Nguyễn Ngọc P, ông Nguyễn Thanh N có xác lập hợp đồng đặt cọc về việc đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Ngọc P đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.500m², thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 12, loại đất thổ, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C do ông Nguyễn Ngọc P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng.

Hai bên đồng thời thỏa thuận phương thức thanh toán:

Đợt 01: Ngày 02/10/2016, ông L đặt cọc cho bên chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Đợt 02: Ngày 27/10/2016, ông L đặt cọc cho bên chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng.

Tại phần ghi chú trong hợp đồng thể hiện: Thuế bên A đóng theo giá mua 1.800.000 đồng 1m². Thuế bên B đóng, phí công chứng bên B đóng. Bên A bao đường đi 4m không có tranh chấp. Sau khi giấy tờ xong ra ký công chứng giao mặt bằng chồng tiền đủ.

Hai bên thống nhất để cho ông P cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 328 trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 27/10/2016. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì sẽ tiến hành ký tên chuyển quyền và ông L sẽ trả 3.000.000.000 đồng còn lại. Tại thời điểm đặt cọc thì hai bên thỏa thuận miệng là bên bán sẽ làm thủ tục liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục cần thiết để tiến hành ký tên chuyển quyền tại công chứng.

Trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển quyền thì kiểm tra phát hiện thửa đất 328 không đủ diện tích 2.500m² nên hai bên thỏa thuận miệng là ông P chuyển nhượng thêm một phần thửa đất số 350 cho đủ diện tích 2.500m². Hai bên cũng thống nhất thỏa thuận chọn Công ty T tiến hành đo đạc phần diện tích chuyển nhượng, bên bán là người liên hệ Công ty T và cũng là người đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T. Thực tế Công ty T có tiến hành đo vẽ, nhưng ông P không chịu ký biên bản đo đạc, nên khi quá hạn 90 ngày thì ông P không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Ngày 14/5/2017 ông N đến công ty T lấy lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó ông L xác định ông P có lỗi trong việc không thực hiện được việc chuyển nhượng các thửa đất trên nên yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc.

Quá trình giải quyết, ông L thay đổi yêu cầu, yêu cầu ông P và bà T cùng có trách nhiệm liên đới trả số tiền là 4.500.000.000 đồng, không yêu cầu ông Nguyễn Thanh N có trách nhiệm cùng liên đới.

Quá trình giải quyết, bị đơn ông Nguyễn Ngọc P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N trình bày tại biên bản hòa giải ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C:

Ngày 02/10/2016, ông Võ Thanh L và ông Nguyễn Ngọc P có xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Nguyễn Ngọc P đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.500m², thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 12, loại đất thổ, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C do ông Nguyễn Ngọc P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Ngày 02/10/2016, ông L đặt cọc cho ông P số tiền là 500.000.000 đồng. Đến ngày 27/10/2016, ông L có đặt cọc lần thứ hai với số tiền là 1.000.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận tiền cọc lần 02, thì hai bên thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cần thiết để ra cơ quan công chứng ký tên chuyển quyền trong thời hạn là 90 ngày. Nếu quá thời hạn trên mà bên nhận chuyển nhượng không hoàn thành thủ tục để ra công chứng thì bên nhận chuyển nhượng sẽ mất cọc. Hai bên cũng thống nhất là để Công ty T đo đạc phần đất chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ liên hệ Công ty T, ông P chỉ có nghĩa vụ đưa

bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T. Thực tế, Công ty T có tiến hành đo đạc nhưng đo không đúng thực tế mà là đo theo chỉ ranh của người phía ông L nên thiếu 02m chiều dài. Cụ thể chiều dài thửa đất là 52m, nhưng Công ty T chỉ đo chiều dài 50m cho nên ông P không chịu ký biên bản giáp ranh giữa thửa 328 với thửa 350. Sau đó thì ông H (người phía ông L) có nói miệng với ông P sẽ đo theo chỉ ranh của ông P nhưng cũng không có tiến hành đo lại. Đến ngày 14/5/2017, ông Nguyễn Thanh N là con ruột của ông P có đến Công ty T lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do không xác định được lỗi cụ thể của các bên nên không thể buộc bên bị đơn bồi thường. Phía bị đơn không đồng ý đơn giá đất cũ, vì nếu áp đơn giá đất cũ vào thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc sẽ gây thiệt hại cho phía bị đơn. Phía bị đơn xác nhận chưa giao đất cho phía nguyên đơn, vì các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ xác lập hợp đồng đặt cọc.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông P không đồng ý vì đã quá thời hạn thỏa thuận 90 ngày, nên ông L phải mất số tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Sau ngày ký hợp đồng đặt cọc 15 ngày, ông Hồ Chí D (người quen của ông L) có tới gặp ông P nói ông L đồng ý chuyển nhượng theo chỉ ranh của ông P (phần diện tích còn thiếu mà Công ty T đo chưa chính xác) nhưng sau đó phía ông L về rồi không có liên hệ lại ông. Đến ngày thứ 90 theo thỏa thuận, phía ông P có chủ động gọi điện thoại ông L đến ký công chứng nhưng ông L không đến. Từ thời điểm Công ty T đo đạc, thì ông không gặp ông L mà chỉ gặp người quen của ông L.

Sau đó ông N đến Công ty T lấy lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó ông H (người quen của ông L) có đến gặp ông P để xin lại tiền cọc nhưng ông không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Bà T chỉ đồng ý trả lại tiền nhận cọc là 1.500.000.000 đồng mà không đồng ý phạt cọc. Còn ông N chỉ chứng kiến việc giao dịch đặt cọc giữa ông P và ông L, tiền nhận cọc do ông P nhận nên ông N không có nghĩa vụ gì. Đến về sau, ông P có nói ông L đến nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 65/2021/QĐ-SCBSQĐ ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 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 đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh L yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc đối với ông Nguyễn Ngọc P, bà Trần Thị T.

Buộc ông Nguyễn Ngọc P và bà Trần Thị T có trách nhiệm liên đới trả ông Võ Thanh L và bà Lâm Thị Mỹ H số tiền 1.500.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 3.000.000.000 đồng, tổng cộng 4.500.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 12, loại đất thổ, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Ngọc P và bà Trần Thị T phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 92.000.000 đồng phần phạt cọc nộp ngân sách Nhà nước. Ông Võ Thanh L không phải chịu tiền án phí, hoàn trả lại cho ông L 56.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001719 ngày 03/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/5/2021 bị đơn ông Nguyễn Ngọc P làm đơn kháng cáo chỉ đồng ý trả nguyên đơn số tiền cọc 1.500.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đoàn Xuân C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày cho rằng, ông P là người có lỗi toàn bộ trong việc các bên không tiến tới thực hiện hợp đồng, ông P là chủ sử dụng đất, việc không đo đạc, không xác định ranh giới là trách nhiệm của ông P, ông P có trách nhiệm bồi thường bằng hình thức phạt cọc, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc P do ông Trần Thành N đại diện không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, việc chọn lựa công ty đo đạc là do sự thỏa thuận của cả ông P và ông L. Do Công ty T không thực hiện đúng trình tự việc đo đạc, không ra được bản vẽ trích đo địa chính nên các bên không tiến tới giao dịch hợp đồng chuyển nhượng, lỗi dẫn đến việc không giao kết hợp đồng là của Công ty T không phải là của ông P, nên ông P không phải chịu trách nhiệm bồi thường bằng hình thức phạt cọc, ông P chỉ phải trả lại cho ông L số tiền cọc đã nhận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc P thấy rằng: Trong hợp đồng đặt cọc (BL 110) các bên có thỏa thuận về thời gian thực hiện việc ký kết hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 90 ngày, nếu bên chuyển nhượng vi phạm sẽ bồi thường gấp 3 lần số tiền nhận cọc, bên nhận chuyển nhượng vi phạm sẽ chịu mất cọc. Trong thời gian bảo đảm giao kết hợp đồng, các bên phải thực hiện các thủ tục cần thiết để tiến đến ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc, các bên không thể hiện cụ thể bên nào phải chịu trách nhiệm chuẩn bị các thủ tục. Nhưng các bên có thống nhất thỏa thuận thuê Công ty T đo đạc đất và ra bản vẽ (BL 103). Phía ông P trình bày ngày 15/11/2017 (BL 103) có nội dung: “...Công ty T đo không đúng thực tế, cụ thể chiều dài 52m nhưng Công ty chỉ đo chiều dài 50m nên tôi không chịu ký giáp ranh...”

Tại biên bản hòa giải ngày 10/8/2017 của Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Long An và biên bản hòa giải ngày 07/5/2020 tại Tòa án thì ông P thừa nhận Công ty T có tiến hành đo đạc nhưng đo không đúng thực tế mà là đo theo chỉ ranh của người phía ông L nên thiếu 02m chiều dài. Cụ thể chiều dài thửa đất là 52m, nhưng Công ty T chỉ đo chiều dài ngắn hơn nên ông P không chịu ký biên bản giáp ranh giữa thửa 328 với thửa 350, trong khi giấy cọc thể hiện mua chuyển nhượng ngang 60m dài 45m theo Điều 2 của hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, có cơ sở xác định ông P không thực hiện cam kết, không đồng ý với diện tích mà Công ty T thực hiện và không đồng ý ký tên hoàn tất thủ tục giấy tờ để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Với các lý do trên cần xác định bên có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết là bên ông Nguyễn Ngọc P. Ông Nguyễn Ngọc P kháng cáo nhưng không có căn cứ gì mới nên không có cơ sở để được chấp nhận.

Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông L yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc cho nguyên đơn và người liên quan (Bà Lâm Thị Mỹ H) nhưng bà H không có làm đơn yêu cầu và không có nộp tạm ứng án phí nên việc tuyên án của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm tố tụng. Tại tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn đồng ý chỉ tuyên án trả lại cho nguyên đơn nếu được chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của ông P. Sửa cách tuyên án cho phù hợp tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc P được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T vắng mặt, người đại diện hợp pháp của Công ty có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty T.

[3] Ông Võ Thanh L khởi kiện tranh chấp về đặt cọc với ông Nguyễn Ngọc P bà Trần Thị T, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, buộc ông P bà T hoàn trả cho ông L số tiền đã đặt cọc 1.500.000.000đồng cùng 3.000.000.000 đồng bồi thường phạt cọc nên ông Nguyễn Ngọc P đã kháng cáo.

[4] Các đương sự đều trình bày thống nhất: Vào ngày 02/10/2016 ông Nguyễn Ngọc P và ông Võ Thanh L có thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc, theo đó bên ông

L đặt cọc cho ông P số tiền 500.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 328 tờ bản đồ số 12 với giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, sau đó đến ngày 27/10/2016 đặt cọc tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng, do chỉ chuyển nhượng một phần thửa 328 nên cần thiết phải tiến hành đo đạc, xác định diện tích đất mới lập được thủ tục chuyển nhượng nên các bên thoả thuận thời hạn đo đạc là 90 ngày kể từ ngày đặt cọc. Ông L cho rằng do ông P không tiến hành các thủ tục trong thời hạn 90 ngày để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, có lỗi nên phải trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc. Phía bị đơn ông P cùng người đại diện của ông P cho rằng, ông P không hoàn toàn có lỗi trong việc không tiến tới thực hiện hợp đồng nên ông P chỉ phải trả tiền đặt cọc mà không chịu phạt cọc. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông P xác định việc không đo đạc ra bản vẽ trích đo địa chính được là do lỗi của Công ty T.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Căn cứ vào giấy tay đặt cọc ngày 02/10/2016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Ngọc P thửa đất số 328 tờ bản đồ số 12 diện tích 3.215m² thì các bên thoả thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 328 diện tích 2.500m², tuy nhiên kích thước thửa đất lại ghi là “*ngang: 60m, dài: 45m*”, với kích thước này thì diện tích sẽ là 2.700m². Do chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất số 328, diện tích các bên chỉ ước lượng nên cần thiết phải trích đo bản đồ địa chính mới làm cơ sở tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả ông L và ông P đều cho rằng trách nhiệm đo đạc thuộc về phía còn lại không thuộc về mình. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của phía bị đơn ông Trần Thành N cho rằng lỗi thuộc về Công ty đo đạc là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T, tuy nhiên đây chỉ là Công ty dịch vụ có nghĩa vụ thực hiện các công việc theo hợp đồng dịch vụ, và phía ông P là chủ sử dụng đất có quyền yêu cầu công ty dịch vụ thực hiện theo yêu cầu của phía ông P, trường hợp phía dịch vụ không thực hiện, ông P có quyền yêu cầu đơn vị khác tiến hành đo vẽ theo yêu cầu hoặc có thể bàn bạc với phía ông L thuê đơn vị có chức năng đo đạc khác, tuy nhiên ông P đã không đồng ý xác định ranh giới, sau đó mặc nhiên để hết thời hạn không có thiện chí hợp tác với công ty đo đạc, sau đó đến lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác theo thoả thuận tại đoạn 2 Điều 3 của giấy tay đặt cọc thì “*Nếu diện tích đo thực tế không đúng như cam kết của bên A thì bên B chỉ thanh toán tiền theo diện tích đo thực tế*”, điều này có nghĩa rằng, ông L có thể sẽ nhận chuyển nhượng diện tích nhỏ hơn diện tích thoả thuận, tuy nhiên ông P đã không thực hiện các công việc cần thiết để tiến đến giao kết hợp đồng, hoàn toàn có lỗi nên phải chịu bồi thường bằng hình thức phạt cọc. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ, ông P kháng cáo không xuất trình thêm chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm về trách nhiệm bồi thường, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của bà Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[6] Về thủ tục tố tụng: Trong vụ án, ông L là nguyên đơn làm đơn khởi kiện, nộp tạm ứng án phí, bà Lâm Thị Mỹ H không làm đơn khởi kiện, không nộp tạm ứng án phí nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại buộc ông P bà T trả tiền cho bà H là không đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H đồng ý để ông L nhận tiền dù số tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng nên sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ông P kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bác đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc P;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C về cách tuyên án.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 27, 29 Nghị quyết số 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh L yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường phạt cọc đối với ông Nguyễn Ngọc P, bà Trần Thị T.

Buộc ông Nguyễn Ngọc P và bà Trần Thị T có trách nhiệm liên đới trả ông Võ Thanh L số tiền 1.500.000.000 đồng tiền nhận cọc và bồi thường phạt cọc là 3.000.000.000 đồng, tổng cộng 4.500.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 12, loại đất thổ, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Ngọc P và bà Trần Thị T phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 92.000.000 đồng phần phạt cọc.

Ông Nguyễn Ngọc P phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0001262 ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Võ Thanh L không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông L 56.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001719 ngày 03/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

Trong 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 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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga