TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/DSPT
Ngày: 27/03/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Quý My;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và bà Nguyễn Minh Lý;

Thư ký phiên toà: Bà Lương Thị Thúy Linh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2022/TLPT - DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DSST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/QĐPT - DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Chu Ngọc G, sinh năm 1991, (có mặt);

ĐKHKTT: Khu ANT, xã VL, thị xã PT, tỉnh Phú Thọ;

Tạm trú: KTX VĐ, tổ HT, phường TL, Thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1982;

Luật sư Công ty luật TNHH TDLAW - Đoàn luật sư HN, (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1992;

Luật sư Công ty luật TNHH TDLAW – Đoàn luật sư HN;

Địa chỉ: Phòng 705- CT5 TDP 2, phường MĐ 1 Quận NTL - Hà Nội, (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1.Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1978, (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2.2. Chị Đỗ Thị Tú A, sinh năm 1981, (có mặt);

Đều trú tại tổ 3, phường TL, Thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên.

3. Người làm chứng:

3.1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1974, (vắng mặt);

Địa chỉ: TDP XM 1, phường CĐ, Thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên.

3.2. Anh Lưu Đức T1, sinh năm 1982, (vắng mặt);

Địa chỉ: TDP XG, phường CĐ, Thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định: Qua chị Nguyễn Thị H là người môi giới bất động sản giới thiệu cho anh Giao biết anh T, chị A có bán thửa đất số 162D, tờ bản đồ 47-IV trong giấy quyền sử dụng đất số BM 151037 có tổng diện tích 787m2 trong đó đất ở 150m2 có nhà trên đất, đất trồng cây lâu năm 637m2; với giá tiền: 1.250.000.000 đồng. Ngày 04/11/2021 anh và vợ chồng anh T, chị A đã ký hợp đồng đặt cọc và giao số tiền 460.000.000 đồng bằng chuyển khoản vào số tài khoản 108002415349 của chị Đỗ Thị Tú A, tại ngân hàng ViettinBank, có chị Nguyễn Thị H, có địa chỉ tại phường CĐ, Tp SC, Thái Nguyên là người làm chứng. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 30 ngày, đến ngày 04/12/2021 thì anh T, chị A phải thực hiện làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCN QSD đất) cho anh G, nhưng quá hạn anh T, chị A vẫn chưa thực hiện sang tên chuyển nhượng nhà đất cho anh G theo như hợp đồng đã thỏa thuận. Nay anh G đề nghị tòa án giải quyết buộc anh T, chị A phải trả cho anh số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 920.000.000 đồng.

Bị đơn chị A xác định:

Chị là vợ anh Nguyễn Văn T, gia đình chị có giao bán đất qua môi giới là chị H, ngày 04/11/2021 vợ, chồng chị có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Chu Ngọc G thửa đất số 162D, tờ bản đồ 47-IV trong giấy quyền sử dụng đất số BM 151037 (nay thông tin sổ sau khi được làm cấp đổi sổ mới là thửa đất 182, tờ bản đồ 9, quyền sử dụng đất số ĐD790926) có tổng diện tích 787m2 trong đó đất ở 150m2, đất trồng cây lâu năm 637m2 (theo sổ cũ). Diện tích 760m2 (theo sổ mới cấp đổi) trên đất có nhà và tài sản với giá tiền:1.250.000.000 đồng. Cùng ngày 04/11/2021 anh G chuyển tiền cho chị với số tiền 460.000.000 đồng bằng hình thức chuyển vào tài khoản mang tên chị Đỗ Thị Tú A, số TK 108002415349 ngân hàng ViettinBank, có chị Nguyễn Thị H, có địa chỉ tại phường CĐ, Tp SC, Thái Nguyên là người làm chứng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 04/11/2021 đến 04/12/2021. Sau khi đặt cọc anh T chồng chị đã ký hợp đồng ủy quyền cho anh Lưu Đức T làm thủ tục chuyển nhượng. Khi ra một cửa để làm hợp đồng chuyển nhượng thì do dịch covid nên cán bộ làm hồ sơ nghỉ nên không thực hiện được. Khi cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đến đo để đổi GCN QSD đất thì phát hiện ra diện tích thửa đất bị thiếu, anh G đòi giảm tiền mua đất xuống, nhưng chị A nói là vợ, chồng chị bán theo diện tích trong GCN QSD đất; Anh G nói không mua nữa, vợ chồng anh G đến gia đình chị đòi lại số tiền đặt cọc, chị Ngọc A là vợ anh G còn nhắn tin cho chị để đòi số tiền là 460.000.000 đồng, chị Tú A có nói là để chị thu xếp gọi người bán đất xong trả tiền cọc cho anh G, nhưng anh G lại khởi kiện anh T và chị Tú A lên Tòa án. Theo nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng bên A thỏa thuận vợ chồng anh T, chị A có trách nhiệm cung cấp đầy đủ chứng từ liên quan đến thửa đất đã được chuyển nhượng, anh T và chị đã làm giấy ủy quyền và giao cho anh Bùi Đức T1 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan để anh T1 đi làm các thủ tục pháp lý cho vợ chồng chị (anh T và chị Tú A) và anh G, anh G biết việc này và còn thỏa thuận chịu chi phí cho anh T1 đi làm thủ tục cấp lại bìa và chuyển nhượng. Anh T đã lo thủ tục xong và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Nay anh G đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng chị phải trả cho anh G số tiền đặt cọc là 460.000.000 đồng chị nhất trí, còn số tiền phạt cọc là 460.000.000 đồng chị không nhất trí, vì lỗi là phía anh G không mua nữa, nên việc chuyển nhượng không thực hiện được chứ không phải lỗi của vợ chồng chị, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng anh T1 trình bày:

Ngày 30/11/2021 tôi (T1) được anh T ủy quyền để làm thủ tục cấp đổi GCN QSD đất, công việc đã H thành, tôi đã giao lại GCN QSD đất cho chị H để chị H trả lại cho anh T, nên anh không có liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng chị H trình bày:

Tôi (H) và anh Chu Ngọc G có quan hệ quen biết, tôi biết anh G có nhu cầu mua đất, còn anh T, chị A có nhu cầu bán đất, tôi giới thiệu cho anh G đến nhà anh T, chị A để đặt vấn đề mua đất. Sau khi thỏa thuận xong hai bên làm hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2021 mua thửa đất số 162D, tờ bản đồ 47-IV có địa chỉ tại TDP 3, phường TL, Tp Sông Công, TN. Khi đặt cọc tiền tôi (H) là người chứng kiến ở đó, anh G là người chuyển tiền trực tiếp vào tài khoản của chị Đỗ Thị Tú A với số tiền là 460.000.000 đồng qua Ngân hàng. Khi xong hết thủ tục đặt cọc anh, chị T- A ủy quyền cho anh Lưu Đức T1 và đưa GCN QSD đất cùng các thông tin cá nhân khác để anh Trí đi làm thủ tục cấp đổi lại GCN QSD đất theo quy định. Trong quá trình cấp đổi lại GCN QSD đất văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc thì thấy thiếu diện tích đất so với diện tích trong GCN QSD đất. Anh G gọi điện nhờ tôi trao đổi với chị A, anh T giảm số tiền mua đất tương ứng với diện tích đất thiếu nhưng chị A, anh T không đồng ý, vì trước khi đặt cọc mua đất hai bên đã thỏa thuận mua bán theo diện tích đất có trong GCN QSD đất, nếu diện tích thừa không tính T, thiếu thì anh G tự chịu trách nhiệm. Sau khi không được chị A chấp nhận giảm tiền theo yêu cầu thì anh G không đồng ý mua và đòi lại tiền đặt cọc, chị A bảo nếu anh G không mua nữa để chờ chị Anh bán đất rồi trả lại tiền đặt cọc cho anh G. Anh G là người trực tiếp thuê tôi và anh T đi làm thủ tục về pháp lý với số tiền là 11.000.000 đồng. Khi có GCN QSD đất tôi thông báo cho hai bên biết, nhưng anh G nói với tôi là không mua thửa đất của nhà anh T, chị A nữa. Anh G đòi lại tiền đặt cọc, tôi nói với anh G, để tôi thu xếp tìm người mua đất thì anh T và chị A mới có tiền trả lại tiền đặt cọc cho anh G; anh G nhất trí chờ người khác mua để lấy tiền. Còn về phía gia đình anh T, chị A tôi cũng bảo anh T, chị A đến nhận lại GCN QSD đất nhưng anh, chị chưa đến nhận. Hiện tại GCN QSD đất của anh T, chị A tôi đang giữ. Về các giấy tờ, thông tin khác anh T, chị A đã giao đầy đủ giấy tờ có liên quan đúng thời hạn trong hợp đồng đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DSST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào Điều 116, 117, 119, 328, 357, 401, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Chu Ngọc G đối với anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A. Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A phải thanh toán cho anh Chu Ngọc G số tiền đặt cọc là 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) của anh Chu Ngọc G đối với anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A phải chịu 22.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

Anh G phải chịu 22.400.000 đồng tiền án phí có giá ngạch đối với khoản tiền phạt cọc không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 12.400.000 đồng theo biên lai thu số 0001560 ngày 25/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông Công. Anh giao còn phải nộp tiếp số tiền là 10.000.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Báo cho anh G, chị A biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

- Ngày 29/8/2022 anh Chu Ngọc G kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu phía bị đơn phải trả tiền phạt cọc là 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) do bị đơn không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc, không thiện chí giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có mặt để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi H toàn của bị đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên;

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát thấy rằng: Căn cứ khoản 1, điều 308 BLTTDS đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Giao, giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chu Ngọc Giao về yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 460.000.000 đồng; Không chấp nhận số tiền phạt cọc 460.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Anh G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi tòa án cấp sơ thẩm xét xử, Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong hạn và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Văn T đều vắng mặt. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng anh T vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh T.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Chu Ngọc G, Hội đồng xét xử thấy: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa hai bên với số tiền đặt cọc là 460.000.000 đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; ngày 04/11/2021 giữa bên mua là anh Chu Ngọc G và bên bán là anh Nguyễn Văn T và chị A là có thật và đã được nguyên đơn, bị đơn là chị Đỗ Thị Tú A là vợ anh T đều thừa nhận và phù hợp với lời khai của hai bên và của người làm chứng là chị Nguyễn Thị H. Trong đó thể hiện nội dung: *Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 04/11/2021 đến hết 24 giờ ngày 04/12/2021; bên A có trách nhiệm cung cấp đầy đủ chứng từ có liên quan đến thửa đất, đủ điều kiện chuyển nhượng; đủ điều kiện như trên bìa; sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên 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 2 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền H trả và bồi thường bằng 920.000.000 (chín trăm hai mươi triệu) đồng; ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt*

cọc trên. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc thỏa thuận của các bên là H toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 04/11/2021 anh Chu Ngọc G đã chuyển cho vợ chồng anh T số tiền 460.000.000đ qua tài khoản của chị Đỗ Thị Tú A là vợ anh T. Tuy nhiên lúc này GCN QSD đất của anh chị đang thế chấp tại ngân hàng, sau khi trả nợ, anh T nhận lại GCN QSD đất, đến ngày 11/11/2021 anh T hêm có đề nghị UBND Thành phố Sông Công thu hồi GCN QSD đất nêu trên để làm thủ tục cấp lại GCN QSD đất để bỏ định vị vị trí đất ở trên GCN QSD đất số BM 151037 (BL: 149-150).

Ngày 29/11/2021 UBND TP Sông Công cấp đổi bỏ định vị đất có diện tích 787,0 m2 tại thửa 162 D, tờ bản đồ số 47-IV đã được cấp GCN QSD đất số 47-IV cho anh T.

Đến ngày 12/12/2021 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Sông Công mới tiến hành kiểm tra thực trạng, lập biên bản về việc xác định thửa 162 D, tờ bản đồ số 47-IV do UBND TP Sông Công cấp cho anh T ngày 29/11/2021 có diện tích 787,0 m2 giảm so với GCN QSD đất đã cấp là 27,0 m2 do xác định ranh giới thửa đất không chính xác, hiện trạng giảm so với bản đồ địa chính (BL: 58, 59);

Đến ngày 28/12/2021 anh Trí là người được anh T ủy quyền làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất phải có đơn đề nghị cấp đổi lại GCN QSD đất số DC 245220, ngày cấp 29/11/2021 do thông tin thửa đất qua đo đạc lại đã thay đổi còn 760 m2 và phải cấp đổi sang bản đồ 2018 (BL: 65, 66, 67).

Đến ngày 07/01/2022 Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên mới ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 790926 cho anh T được quyền sử dụng đất tại thửa 182, tờ bản đồ số 9, tại phường Thắng Lợi, TP Sông Công với diện tích 760, 0 m2.

Ngoài ra, chị A xác định cả năm 2021 là giai đoạn cả nước nói chung và TP Sông Công, Thái Nguyên nói riêng đang tăng cường phòng chống dịch bệnh Covid, ảnh hưởng lớn đến việc đi lại, làm ăn của nhân dân và cán bộ các cơ quan hành chính ở địa phương, trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng cán bộ làm hồ sơ nghỉ không làm việc và phải cấp đổi lại GCN QSD đất mới thực hiện được việc chuyển nhượng là nguyên nhân phát sinh làm chậm việc chuyển đổi GCN QSD đất của anh chị; Ngoài ra, chị T còn cho rằng khi biết diện tích đất trên thực tế giảm 27,0 m2 so với GCN QSD đất ban đầu, anh G và vợ đã đòi giảm giá đất, nhắn tin đòi lại tiền đặt cọc nhưng anh chị T, Anh không nhất trí nên anh G đòi tiền cọc và không mua nữa, nên anh chị T, Anh cũng nhất trí trả tiền cọc, nhưng việc đòi phạt cọc thì anh chị T, Anh không nhất trí, vì đây không phải lỗi của anh chị.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên là H

toàn tự nguyện, quá trình thỏa thuận mua bán là 01 thửa đất số 162D, tờ bản đồ 47-IV trong giấy quyền sử dụng đất số BM 151037, với giá tiền 1.250.000.000 đồng, diện tích trong giấy chứng nhận là 787m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở và 637m^2 đất trồng cây lâu năm), song quá trình làm thủ tục phải cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thực hiện được việc chuyển nhượng, nên làm phát sinh các thủ tục, trình tự như đã nêu trên là lý do khách quan; Quá trình làm hồ sơ thủ tục chuyển nhượng này anh G biết và thỏa thuận còn là người chịu chi phí số tiền 11.000.000 đ làm hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng; khi có đầy đủ giấy tờ anh chị T, A vẫn đề nghị anh G tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng anh G không nhất trí mua nữa. Tại phiên tòa phía bị đơn cũng nhất trí trả lại số tiền 460.000.000đ tiền cọc điều này phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Mặt khác theo lời khai của người làm chứng (chị H), (BL:74) cũng đã khẳng định trước khi *đặt cọc mua đất* các bên đã thỏa thuận miệng *mua bán theo diện tích đất có trong GCN QSD đất, nếu diện tích thừa không tính T, thiếu thì anh G chịu trách nhiệm*, lời khai của người làm chứng trong hồ sơ H toàn phù hợp với lời khai của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa. Việc anh G thay đổi ý kiến đòi giảm tiền mua, khi không được giảm tiền mua đã thỏa thuận thì không mua và đòi trả lại tiền cọc vì diện tích không đủ như trên bìa cũng là nguyên nhân dẫn đến các bên không thể thực hiện đúng thời gian đã thỏa thuận. Tại phiên tòa các bên đương sự đều khẳng định việc trao đổi mua bán đất qua môi giới là chị Nguyễn Thị H, trước khi chị H đưa anh G đến nhà anh T, chị A ký hợp đồng đặt cọc giữa anh G và chị H đã có trao đổi với nhau về việc thống nhất mua thửa đất số 162D, tờ bản đồ 47-IV có địa chỉ tại tổ dân phố 3, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, Thái Nguyên với giá 1.250.000.000 đồng, chứ không thống nhất giá theo m^2, việc thiếu đất ông G đòi giảm tiền nhưng không được phía bị đơn chấp nhận nên đòi lại tiền cọc và không mua nữa cũng có lỗi của anh G khi không kiểm tra đo, vẽ diện tích thực tế trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, các nguyên nhân phát sinh làm chậm thời hạn theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng đặt cọc là khách quan như đã nêu trên là ngoài ý muốn của anh T, chị A và anh G dẫn đến việc anh chị T, Anh không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho anh G trong thời hạn 30 ngày theo hợp đồng đặt cọc như đã nêu trên là nguyên nhân khách quan và có lỗi của anh G khi không kiểm tra, đo vẽ diện tích thực tế trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, do đó anh chị T, Anh không phải chịu phạt cọc là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật;

Tại phiên tòa phúc thẩm phía anh G vẫn cho rằng vợ chồng anh T đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng nên phải H trả lại số tiền đã đặt cọc và bồi thường 460.000.000 đồng cho bên mua tổng số tiền là 920.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, các bên đương sự không còn tài liệu chứng cứ hay yêu cầu giải quyết nào khác.

[4] Về án phí: Anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; anh Chu Ngọc G phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật và tiền án phí đối với khoản tiền không được chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; 227; 228; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 328, 357, 401, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Chu Ngọc G, giữ nguyên bản án số 05/2022/DSST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Chu Ngọc G đối với anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A. Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A phải thanh toán cho anh Chu Ngọc G số tiền đặt cọc là 460.000.000 (Bốn trăm sáu mươi triệu) đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 460.000.000 (Bốn trăm sáu mươi triệu) đồng của anh Chu Ngọc G đối với anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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:

- Anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Tú A phải chịu 22.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

- Anh Chu Ngọc G phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và 22.400.000 đồng tiền án phí có giá ngạch đối với khoản tiền phạt cọc không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001669 ngày 29/8/2022 và 12.400.000 (mười hai triệu bốn trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001560 ngày 25/3/2022 của Chi cục thi hành án

dân sự Thành phố Sông Công, anh Chu Ngọc G còn phải nộp tiếp số tiền là 10.000.000 đồng.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND T.P Sông Công;
- Chi cục THADS T.P Sông Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Quý My