

Bản án số: 67/2023/DS-PT

Ngày: 18-5-2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 18-5-2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **183/2022/TLPT-DS ngày 29-12-2022** về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2023/QĐ-PT ngày 23-02-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐ-PT ngày 14-3-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 28/2023/QĐ-PT ngày 06-4-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 29/2023/TB-TA ngày 06-4-2023; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 54/2023/TB-TA ngày 28-4-2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng bà Triệu Thị Linh H, sinh năm 1993, ông Võ Bá C, sinh năm 1971 (đều có mặt).

Địa chỉ: Số 199A V, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Vợ chồng ông Trần A S1, sinh năm 1960, bà Làu A M, sinh năm 1961 (đều có mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, ấp S1, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Luật sư Huỳnh Ngọc H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông S1 bà M (có mặt).

Người làm chứng:

1. Ông Võ Hoàng H2, sinh năm 1993. Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 78 Cư xá T, phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Chí T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp P, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Trần Tấn Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp S 1, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Bá C; bị đơn vợ chồng ông Trần A S1, bà Lâu A M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Võ Bá C bà Triệu Thị Linh H và người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thị Kiều O trình bày:

Ngày 19-9-2020 vợ chồng ông C bà H và vợ chồng ông S1 bà M ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12 (thửa cũ 24, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Diện tích đất thoả thuận là $20m \times 50m = 1.000m^2$ và 16m mặt tiền đường S – B (có diện tích khoảng 300 đến $400m^2$) giáp với đất A, theo Vị trí đã cắm cọc: Đông giáp 1 phần thửa 10, tờ bản đồ số 12; tây giáp đất của Công ty A; nam giáp đường S, B; bắc giáp thửa 10, tờ bản đồ số 12.

Giá chuyển nhượng: Đối với diện tích 16m mặt tiền là 200.000.000đ; đối với diện tích $20m \times 50m$ là 2.400.000.000đ.

Số tiền đặt cọc các bên thoả thuận là 1.000.000.000đ. Vợ chồng ông C, bà H đã giao cho vợ chồng ông S1, bà M 1.000.000.000đ và 100.000.000đ để thanh toán tiền môi giới ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc được viết bằng giấy tay ghi bên bán là Trần A S1, bà Lâu A M, bên mua là Triệu Thị Linh H, Võ Bá C và người làm chứng là Trần Tấn Q cùng ký tên xác nhận.

Hợp đồng không quy định cụ thể thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chỉ quy định quá thời hạn khoảng 60 ngày khi bên B tức phía ông C, bà H yêu cầu ra công chứng làm thủ tục mua bán sang tên, thì các bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau thời gian này nếu phía ông S1, bà M vi phạm thoả thuận đặt cọc thì ông C, bà H có quyền khởi kiện ra Tòa án và ông S1, bà M có trách nhiệm bồi thường gấp 02 lần số tiền ông C, bà H đã đặt cọc.

Do thời điểm các bên thoả thuận hợp đồng đặt cọc thì ông S1, bà M đang thế chấp thửa đất trên để vay vốn tại Ngân hàng. Do đó các bên đã thoả thuận ngay sau khi ông C, bà H đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ thì ông S1 có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp thửa đất trên tại Ngân hàng và làm thủ tục tách thửa diện tích đất bán cho ông C, bà H để các bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông C xác định ông S1, bà M đã giải chấp thửa đất trên tại Ngân hàng và làm thủ tục đo đạc để tách thửa phần diện tích đất trên.

Tuy nhiên khi ông S1, bà M cung cấp sơ đồ vị trí tách thửa, thì ông C nhận thấy số mét ngang trong sơ đồ vị trí không đồng nhất với số mét các bên đã thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc, cụ thể là số mét ngang theo mặt tiền đường trong sơ đồ vị trí là 34,83m, số mét ngang các bên thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc là 36m. Do đó ông C yêu cầu ông S1, bà M phải điều chỉnh lại sơ đồ vị trí cho đúng thoả thuận ban đầu, nhưng ông S1 không thực hiện và đến nay ông S1 đòi ý không tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông C, bà H.

Nay ông C, bà H khởi kiện yêu cầu ông S1, bà M các vấn đề cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông S1, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, điều chỉnh đúng chiều dài theo mặt tiền của đất là 36m như các bên thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất như các bên đã thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2020.

- Trường hợp ông S1, bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông C, bà H yêu cầu ông S1, bà M thanh toán lại số tiền đã đặt cọc là 1.100.000.000đ và yêu cầu phạt cọc theo thoả thuận tại hợp đồng là gấp 02 lần, tương đương số tiền 2.200.000.000đ.

Bị đơn vợ chồng ông Trần A S1 bà Làu A M trình bày:

Ngày 19/9/2020 giữa vợ chồng ông S1 bà M và vợ chồng ông C bà H ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất $20m \times 50m = 1.000m^2$ và 16m mặt tiền đường S – Cù Bị giáp với đất A, theo những cọc đã cắm (diện tích khoảng 300 – 400m²) thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 683590 được UBND huyện Tân Thành (nay là UBND thị xã P) cấp cho vợ chồng ông S1 bà M ngày 29/02/1996.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông C bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M số tiền 1.000.000.000đ và 100.000.000đ tiền môi giới đất cho người giới thiệu bán đất. Vợ chồng ông S1 bà M đã nhận số tiền trên.

Theo hợp đồng đặt cọc 02 bên không thoả thuận thời hạn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng cụ thể vì do thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông S1 bà M đang thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng để vay vốn, các bên đã thoả thuận vợ chồng ông C bà H đặt cọc 1.000.000.000đ để ông S1 làm thủ tục giải chấp thửa đất trên tại Ngân hàng, sau đó vợ chồng ông S1 bà M có trách nhiệm thực hiện thủ tục đo đạc tách thửa đối với diện tích đất các bên đã thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng.

Vợ chồng ông S1 bà M đã thực hiện các công việc trên, cụ thể đã giải chấp thửa đất trên tại Ngân hàng, đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đo đạc, tách thửa đối với diện tích đất trên.

Do ban đầu các bên thoả thuận diện tích đất mua bán không được vuông góc, phía ông C mong muốn phần đất của mình vuông góc nên ông S1 đã làm thủ tục đo đạc chỉnh lý để phần diện tích đất giao dịch được vuông góc, dẫn đến diện tích đất khi đo tăng hơn so với diện tích đất thoả thuận ban đầu. Cụ thể thoả thuận là chuyển nhượng không quá 1.400m², nhưng nay đo đạc lên đến 1.439,2m². Đối với diện tích đất mặt tiền giáp với đất của Công ty A, khi đầu các bên thoả thuận là 16m ngang, tuy nhiên do ranh giới giữa đất của ông S1 và đất của Công ty A

không rõ ràng, sợ có tranh chấp về sau nên ông S1 không tách thửa đến vị trí giáp ranh với đất của Công ty A.

Ông S1 cho rằng quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Khi diện tích và chiều dài các cạnh có thay đổi so với thỏa thuận tại hợp đồng thì ông S1 đã nhắn tin thông báo qua tin nhắn điện thoại, gửi thông báo bằng văn bản cho ông C, bà H nhưng ông C không có văn bản hay tin nhắn phản hồi.

Sau đó, bà H có liên hệ gặp ông S1 nhưng không đề cập đến sự thay đổi về diện tích mà chỉ đề nghị ông S1 khi làm thủ tục tách thửa thì làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại vị trí các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ông S1 nhận thấy phía ông C, bà H yêu cầu ông S1 làm nhiều việc nhưng không có thiện chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng để thanh toán đủ tiền cho ông vì vậy ông đã không tiếp tục tách thửa và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Ông S1 xác định lỗi trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2020 là do phía ông C, bà H. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H

Bà Làu A M thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông S1 và không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng:

1. Ông Trần Tấn Q trình bày:

Ông Q là người giới thiệu để ông S1, bà M bán đất cho ông C, bà H. Giữa ông S1, bà M và ông C, bà H đã thực hiện thủ tục đặt cọc mua bán đất đối với 1 phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Q có mặt tham gia làm chứng tại buổi đặt cọc đất ngày 19/9/2020 giữa các bên, cụ thể nội dung các bên thỏa thuận như sau:

Ông S1, bà M bán cho ông C, bà H diện tích đất 20m (20m mặt tiền đường S - Cù Bị) x 50m = 1.000m² và 16m mặt tiền đường S – Cù Bị thuộc một phần của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12. Phần diện tích 20m mặt tiền và 16m mặt tiền đi liền với nhau theo mặt tiền của thửa đất. Khi các bên thỏa thuận mua bán thêm 16m mặt tiền thì các bên không tiến hành đo đạc thực địa mà chỉ ước chừng khoảng từ 300m² đến 400m².

Giá chuyển nhượng như sau: Đối với diện tích 1.000m² các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.400.000.000đ, 16m mặt tiền giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Tổng cộng là 2.600.000.000đ.

Các bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ.

Theo thỏa thuận ông S1 là người có trách nhiệm đáo hạn ngân hàng để giải chấp thửa đất trên tại Ngân hàng và làm thủ tục tách thửa để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà H.

Các bên không thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chỉ thỏa thuận khi nào ông S1 làm thủ tục tách thửa xong thì báo trước cho ông C, bà H để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi các bên thỏa thuận ký kết xong hợp đồng đặt cọc, các bên có lập thủ tục giao nhận tiền, ông C, bà H giao cho ông S1, bà M số tiền 1.000.000.000đ và ông S1, bà M đã nhận số tiền trên.

Tại buổi đặt cọc, các bên cùng nhau chỉ ranh mốc thực địa và cắm cột mốc xác định vị trí của phần diện tích thoả thuận mua bán chứ không vẽ bản vẽ phác thảo hay yêu cầu cơ quan chức năng lập sơ đồ vị trí đối với diện tích đất đã thoả thuận mua bán.

Sau đó, giữa ông C, bà H và ông S1, bà M có thoả thuận thêm về vấn đề nào khác hay không thì ông Q không biết.

Đến khoảng tháng 3/2021 ông S1 thực hiện xong thủ tục đo đạc, ra sơ đồ vị trí để thực hiện việc tách thửa, lúc này ông S1 có gọi điện thông báo cho ông C nhưng ông S1 không gọi được. Ông S1 có nhờ ông Q gọi cho ông C để báo nhưng ông Q cũng không liên hệ được với ông C.

Sau đó giữa ông S1 và ông C thoả thuận như thế nào và thực hiện hợp đồng đặt cọc ra sao thì ông Q hoàn toàn không biết, không chứng kiến.

2. Ông Nguyễn Văn U trình bày:

Ngày 01/4/2021 ông C có nhờ ông U đi với bà H đến nhà ông S1, bà M để thoả thuận lại về hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông C, bà H với ông S1, bà M.

Khi các bên thoả thuận thì ông U cùng bà H có đưa tiền xuống để thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2020 cho ông S1 tuy nhiên ông S1 không đồng ý nhận tiền. Ông S1 cho rằng diện tích ông tách thửa hiện đang lớn hơn diện tích các bên thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc nên ông S1 yêu cầu ông C phải đưa thêm tiền mới đồng ý tiếp tục bán đất cho ông C. Để thống nhất thoả thuận như trên thì ông U có viết một biên bản thoả thuận viết tay đề ngày 01/4/2021 thể hiện ý chí thoả thuận của các bên. Tuy nhiên ông S1, bà M không đồng ý thoả thuận như nội dung trong biên bản thoả thuận nên không ký tên vào biên bản thoả thuận.

Tại buổi làm việc ngày 01/4/2021 bà H có đề cập đến Sơ đồ vị trí đất tách thửa mà ông S1 đã gửi đến ông C, bà H trước đó. Bà H yêu cầu ông S1, bà M điều chỉnh lại sơ đồ vị trí tách thửa đúng theo thoả thuận ban đầu tại hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2020 là 36m ngang mặt tiền đường S – Cù Bị, khi ông S1 điều chỉnh đúng thì ông C, bà H sẽ có trách nhiệm thanh toán thêm tiền do diện tích đất chênh lệch cho ông S1, bà M, tuy nhiên ông S1 không đồng ý. Ông S1, bà M xác định sẽ thanh toán lại tiền cọc đã nhận và bồi thường một khoản tiền cho ông C mà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

3. Ông Võ Hoàng H2 trình bày:

Ông H2 là cán bộ đo đạc tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, phụ trách đo đạc tại khu vực xã S.

Ông H2 xác định không biết ông C và ông S1 thoả thuận ký kết hợp đồng đặt cọc vào thời gian nào, nhưng sau khi ông C và ông S1 ký kết hợp đồng đặt cọc để bán một phần diện tích đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì ông S1 có liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đo đạc tách thửa đất mục đích để chuyển nhượng cho ông C.

Ông H2 được phân công thực hiện công việc trên. Khi ông H2 trực tiếp vào đo đạc thì giữa ông C và ông S1 đã thống nhất vị trí và ranh giới đối với diện tích

đất 20m ngang đầu đuôi (do khi đạc để lấy diện tích 20m ngang đầu và đuôi đất thì còn dư ra một phần diện tích có hình tam giác sát với mặt tiền đường S – Cù Bị, ông C và ông S1 tự thỏa thuận với nhau về diện tích tam giác này nên lúc đo đạc cắm mốc chỉ đo đạc cắm mốc đối với phần diện tích 20m ngang đầu đuôi (là nơi mà hiện nay ông C đã xây hàng rào bao quanh).

Ông S1 là người yêu cầu và xác định ranh mốc để ông H2 lập Sơ đồ vị trí đất cần tách thửa, ông H2 nhận ranh mốc toạ độ và diện tích trên thực địa để lập Sơ đồ vị trí bảo đảm cho việc tách thửa. Giữa ông S1 và ông C thỏa thuận diện tích mua bán cụ thể như thế nào thì ông H2 không biết.

Ông S1 và ông C ký không yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện phác hoạ sơ đồ vị trí và diện tích mà các bên đã thỏa thuận thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc.

Sau đó ông S1 đã huỷ hồ sơ xin tách thửa tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P và hiện nay ông S1 chưa nộp hồ sơ xin tách thửa lại.

4. Ông Lê Chí T trình bày:

Ông là người giới thiệu để ông C, bà H mua đất của ông S1, bà M. Cụ thể ông C, bà H nhận chuyển nhượng của ông S1, bà M bán diện tích đất 20m (20m mặt tiền đường S - Cù Bị) x 50m = 1.000m² và 16m mặt tiền đường S – Cù Bị. Tổng chiều dài của diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng theo mặt tiền đường S – Cù bị là 36m ngang, thuộc một phần của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do ông S1, bà M đang thế chấp thửa đất trên tại ngân hàng nên ông S1, bà M có trách nhiệm hoàn tất thủ tục giải chấp tại ngân hàng và tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng với ông C, bà H.

Thực hiện việc tách thửa đến khoảng tháng 3/2021 ông S1 cung cấp cho ông T phiếu xác nhận kết quả đo đạc đề ngày 10/01/2021, ông T đã thông báo cho ông C nhưng ông C không đồng ý, các bên không thỏa thuận được với nhau cách giải quyết nên ông C đã khởi kiện ra Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P đã căn cứ vào: Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 328, 418, 422 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai; Điều 27 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C bà H đối với vợ chồng ông S1 bà M về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa vợ chồng Chiến bà H và vợ chồng ông S1 bà M ký ngày 19/9/2020.

- Buộc vợ chồng ông S1 bà M hoàn trả cho vợ chồng ông C bà H số tiền 1.100.000.000đ.

- Buộc vợ chồng ông S1 bà M thanh toán tiền phạt cọc cho vợ chồng ông C bà H số tiền 2.000.000.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành án theo quy định.

Ngày 04-10-2022, vợ chồng ông S1 bà M có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã P với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10-10-2022, ông C có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Vợ chồng ông S1 bà M xác nhận lời trình bày của vợ chồng ông C bà H là: Sáng ngày 19-9-2020 vợ chồng ông S1 bà M nhận của vợ chồng ông C bà H 1.000.000.000đ để tắt toán nợ Ngân hàng, vào buổi chiều cùng ngày 19-9-2020 vợ chồng ông S1 bà M nhận thêm của vợ chồng ông C bà H 100.000.000đ là trước thời điểm thỏa thuận phải thanh toán (“...khi hai bên ra Công chứng ký hợp đồng công chứng”), nên số tiền 100.000.000đ cũng là tiền đặt cọc; ngày 30-10-2020 vợ chồng ông S1 bà M và vợ chồng ông C bà H cùng cán bộ địa chính đã đo đạc đất trên thực địa cắm mốc để vợ chồng ông S1 bà M giao đất cho vợ chồng ông C bà H xây tường rào.

Ông H1 luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông S1 bà M cho rằng diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 1.400m², và diện tích đất vợ chồng ông S1 bà M tuy không đủ 36m ngang và không đúng tứ cận như trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 nhưng lại lớn hơn 1.400m², do đó việc thỏa thuận của các bên về diện tích đất chuyển nhượng là có xung đột. Theo ông H1 thì việc không thực hiện được việc chuyển nhượng đất là thuộc về lỗi của hai bên nên vợ chồng ông S1 bà M đồng ý hoàn trả tiền cọc và chịu phạt cọc cho vợ chồng ông C bà H tổng cộng là 1.600.000.000đ.

Vợ chồng ông C bà H cho rằng vợ chồng ông S1 bà M là người có lỗi hoàn toàn nhưng vợ chồng ông C bà H vẫn có nhu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, đồng ý trả tăng giá chuyển nhượng cao hơn giá chuyển nhượng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc từ 120.000.000đ/1m ngang lên 150.000.000đ/1m ngang nhưng nếu vợ chồng ông S1 bà M vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông S1 bà M phải hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc và phải bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh có quan điểm:

* Việc tuân thủ pháp luật: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

* Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và sự trình bày của các đương sự có căn cứ để xác định Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 là có giá trị pháp lý; số tiền vợ chồng ông C bà H đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M là 1.100.000.000đ; vợ chồng ông S1 bà M tách thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H là không đúng thỏa thuận nên vợ chồng ông S1 bà M có lỗi hoàn toàn; trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 các đương sự thỏa thuận phạt cọc gấp đôi nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông C bà H, chấp nhận một

phần kháng cáo của vợ chồng ông S1 bà M theo hướng tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020, buộc vợ chồng ông S1 bà M hoàn trả cho vợ chồng ông C bà H 1.100.000.000đ tiền cọc và bồi thường 1.100.000.000đ, tổng cộng là 2.200.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[I]. Về nội dung thỏa thuận giữa vợ chồng ông C bà H với vợ chồng ông S1 bà M theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 (BL 70-72) như sau:

Vợ chồng ông C bà H và vợ chồng ông S1 bà M thừa nhận thống nhất nội dung thỏa thuận giữa vợ chồng ông C bà H với vợ chồng ông S1 bà M theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 như sau:

[1]. Diện tích đất chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 là một phần trong tổng diện tích đất 8.596m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại xã S 1, huyện Tân thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 của UBND huyện Tân Thành cấp cho ông Trần Văn Sy ngày 29-02-1996 (BL 47).

[2]. Tại thời điểm vợ chồng ông S1 bà M và vợ chồng ông C bà H ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất vào ngày 19-9-2020 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 ngày 29-02-1996 đang được vợ chồng ông S1 bà M thế chấp để đảm bảo đối với số nợ vay 1.000.000.000đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nên vợ chồng ông S1 bà M và vợ chồng ông C bà H thỏa thuận phương thức thực hiện việc chuyển nhượng đất là vợ chồng ông C bà H sẽ đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M 1.000.000.000đ để vợ chồng ông S1 bà M tắt toán nợ Ngân hàng, giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 ngày 29-02-1996 ra, làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất mà vợ chồng ông S1 bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà M theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 xong, mới thực hiện việc công chứng chuyển nhượng.

[3]. Vị trí diện tích đất mà vợ chồng ông S1 bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H thuộc thửa 24, tờ bản đồ 06 là bị xéo và tiếp giáp với đất của Công ty A, có chiều ngang mặt tiền đường S – Cù Bị là 36m và tổng diện tích đất chuyển nhượng là từ khoảng 1.300m² đến 1.400m², với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.600.000.000đ, cụ thể:

- Phần thứ nhất: Vợ chồng ông S1 bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H diện tích đất 20m x 50m = 1.000m² thuộc thửa số 10 (cũ 24), tờ bản đồ số 12 (cũ 06), có tứ cận hướng đông và bắc giáp thửa 10, tờ bản đồ số 12; tây giáp đất Công ty A; nam giáp đường S - Cù Bị, với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000đ.

- Phần thứ hai: Vợ chồng ông S1 bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H diện tích đất 16m mặt tiền có hình tam giác đã cắm cọc theo hiện trạng, tại vị trí một bên tiếp giáp với diện tích đất chuyển nhượng tại phần 1 nêu trên, một bên tiếp giáp với đất của Công ty A, có diện tích khoảng 300m² đến 400m², với giá chuyển nhượng là 200.000.000đ.

[4]. Về phương thức thanh toán, chia làm hai đợt. Khi ký giấy đặt cọc vợ chồng ông C bà H đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M 1.000.000.000đ; số tiền còn lại (1.600.000.000đ) vợ chồng ông C bà H sẽ trả cho vợ chồng ông S1 bà M vào ngày khi hai bên ra Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5]. Về thời hạn công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Quá thời hạn 60 ngày (từ ngày tách thửa đất xong) không vì bất cứ lý do gì nếu vợ chồng ông S1 bà M không thực hiện việc công chứng sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C bà H thì vợ chồng ông S1 bà M có lỗi phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông C bà H gấp 02 (hai) lần số tiền mà vợ chồng ông C bà H đã đặt cọc.

[II]. Việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020:

[1]. Trách nhiệm của vợ chồng ông C bà H phải giao tiền cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S1 bà M:

Căn cứ vào sự thừa nhận thống nhất của vợ chồng ông C bà H và vợ chồng ông S1 bà M thì vợ chồng ông C bà H đã giao 1.000.000.000đ tiền đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 (BL70) và “Biên nhận nhận tiền” cùng ngày 19-9-2020 (BL 69).

Tại trang sau của “Biên nhận nhận tiền” cùng ngày 19-9-2020 (BL 69) có nội dung: “*Hôm nay vào lúc 15g30 ngày 19-9-2020, tôi tên Trần A S1 có nhận thêm 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) của ông Võ Bá C theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020*”.

Như vậy, vợ chồng ông C bà H đã thực hiện xong điều khoản đặt cọc đối với vợ chồng ông S1 bà M.

[2]. Trách nhiệm của vợ chồng ông S1 bà M phải tắt toán nợ Ngân hàng để giải chấp tài sản thế chấp:

Căn cứ vào “Trang bổ sung giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 ngày 29-02-1996 (BL79) thì ngày 22-9-2020 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 ngày 29-02-1996 đã được “*Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 09-7-2020 theo hồ sơ số 20.03286*”, điều này cho thấy vợ chồng ông S1 bà M đã tắt toán xong nợ ngân hàng bằng số tiền mà vợ chồng ông C bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M là đúng như nội dung đã thỏa thuận.

[3]. Việc bàn giao đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S1 bà M với vợ chồng ông C bà H:

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông C bà H và vợ chồng ông S1 bà M cùng xác nhận nội dung: Sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 ngày 29-02-1996 được giải chấp vào ngày 22-9-2020, thì ngày 30-10-2020 vợ chồng ông S1 bà M và vợ chồng ông C bà H cùng cán bộ địa chính đã đo đạc trên thực địa cắm mốc để vợ chồng ông S1 bà M giao đất cho vợ chồng ông C bà H xây tường rào (như hình chụp mà vợ chồng ông C bà H đã cung cấp tại BL 50, 51). Đồng thời theo vợ chồng ông C bà H thì khi vợ chồng ông S1 bà M bàn

giao đất cho vợ chồng ông C bà H trên thực địa thì cán bộ địa chính cũng đã phác họa trên máy tính xác định vị trí diện tích đất mà vợ chồng ông S1 bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H là tiếp giáp với đất của Công ty A theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 (như hình chụp mà vợ chồng ông C bà H đã cung cấp tại BL 52, 53, 54, 55, 56).

[4]. Diễn biến việc thực hiện tách thửa đất đối với diện tích đất chuyển nhượng và thời điểm xảy ra tranh chấp:

Ngày 21-12-2020 ông S1 có “Đơn đề nghị tách thửa đất” đối với diện tích thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 12 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 ngày 29-02-1996 (BL 84).

Ngày 10-01-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P có “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” cho ông S1 (BL 82). Căn cứ vào kết quả đo đạc thể hiện tổng diện tích đất vợ chồng ông S1 bà M yêu cầu tách ra từ thửa đất số 10, tờ bản đồ 12 để chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H có chiều ngang mặt tiền tiếp giáp đường S – B dài 34,83m và chiều ngang mặt hậu dài 20m, có diện tích là 1.439,2m².

Ngày 05-3-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P phát hành “Mảnh trích đo địa chính số: 99-2021” (BL 83) theo “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” ngày 10-01-2021 cho ông S1 với diện tích đất tách ra từ thửa số 10, tờ bản đồ số 12 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 ngày 29-02-1996 là 1.439,2m², trong đó có 100m² đất ở và 1.339,2m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa mới là 604 (cũ số 10), tờ bản đồ 12.

Ngày 09-3-2021, vợ chồng ông C bà H có “Văn bản thông báo” gửi vợ chồng ông S1 bà M (BL 59) về việc không đồng ý thay đổi vị trí đất chuyển nhượng theo “Mảnh trích đo địa chính số: 99-2021” ngày 05-3-2021 với lý do: Vị trí đất chuyển nhượng trong “Mảnh trích đo địa chính số: 99-2021” không tiếp giáp với đất của Công ty A là không đúng với vị trí đất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 và hiện trạng mốc giới đã bàn giao đất cho vợ chồng ông C bà H đã xây dựng tường ranh trên thực địa.

Ngày 16-3-2021 vợ chồng ông C bà H có “Văn bản thông báo lần 2” gửi vợ chồng ông S1 bà M (BL 62) với nội dung: Đề nghị vợ chồng ông S1 bà M đo đạc lại chính xác diện tích đất chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận là tiếp giáp đất của Công ty A và đã cắm mốc bằng trụ bê tông giao cho vợ chồng ông C như đã thống nhất ngày 30-10-2020; nếu diện tích đất tăng lên thì vợ chồng ông C bà H sẽ hỗ trợ thêm một khoản tiền để nhận chuyển nhượng hết phần đất này; vợ chồng ông C bà H nhờ vợ chồng ông S1 bà M làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 300m² đất ở cho vợ chồng ông C bà H, vợ chồng ông C bà H sẽ chịu trách nhiệm đóng tiền chuyển mục đích là 510.000.000đ; đề nghị vợ chồng ông S1 bà M thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận vào ngày 30-10-2020 làm căn cứ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng.

Ngày 20-3-2021 vợ chồng ông S1 bà M gửi Thông báo cho vợ chồng ông C bà H (BL 64) có nội dung: Trong thời gian làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng thì có một số việc bị vướng mắc như phải có thổ cư mới đủ điều kiện tách

thửa, ông S1 đã gọi điện và nhắn tin cho ông C nhiều lần đề thương lượng và đề nghị ông C chuyển tiền mua thổ cư và trả thêm tiền mua số đất dư nhưng không được ông C trả lời. Để không vi phạm hợp đồng ông S1 đã đề nghị cán bộ địa chính làm thủ tục tách thửa theo hợp đồng các bên đã ký ngày 19-9-2020, nay ông S1 gửi thông báo kèm theo bản sao bản vẽ tách thửa cho vợ chồng ông C bà H biết, nếu vợ chồng ông C bà H không đồng ý thì đến gặp vợ chồng ông S1 bà M cùng thương lượng giải quyết.

Ngày 25-3-2021, vợ chồng ông C bà H có văn bản gửi vợ chồng ông S1 bà M (BL 65), đề nghị: Vợ chồng ông S1 bà M thực hiện đo vẽ lại diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận ngày 19-9-2020 và ngày 30-10-2020 đã được vợ chồng ông S1 bà M cầm cọc giao đất cho vợ chồng ông C bà H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngay sau khi vợ chồng ông S1 bà M đồng ý thì vợ chồng ông C bà H sẽ chuyển khoản 510.000.000đ cho vợ chồng ông S1 bà M để mua 300m² thổ cư; sau khi vợ chồng ông S1 bà M thông báo thủ tục tách thửa hoàn tất thì vợ chồng ông C bà H lập tức có mặt để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng ông S1 bà M.

Ngày 06-5-2021 vợ chồng ông C bà H có Thông báo về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 19-9-2020 gửi vợ chồng ông S1 bà M (BL 66) nội dung: Đã 08 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nhưng vợ chồng ông C bà H không nhận được thông báo bằng văn bản nào về tiến độ thực hiện thủ tục tách thửa hay thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng diện tích đất theo bản vẽ được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ, cắm mốc có sự chứng kiến, thống nhất của hai bên vào ngày 30-10-2020. Nay vợ chồng ông C bà H yêu cầu vợ chồng ông S1 bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký theo đúng bản vẽ ngày 30-10-2020; quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này nếu vợ chồng ông S1 bà M không phản hồi thì vợ chồng ông C bà H sẽ khởi kiện.

Ngày 16-5-2021, vợ chồng ông C bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông S1 bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, cụ thể điều chỉnh đúng chiều dài theo mặt tiền của đất là 36m như các bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất như các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2020; trường hợp vợ chồng ông S1 bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông C bà H yêu cầu vợ chồng ông S1 bà M thanh toán lại số tiền đã đặt cọc là 1.100.000.000đ và yêu cầu phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng là gấp 02 lần, tương đương số tiền 2.200.000.000đ.

[III]. Xét kháng cáo của vợ chồng ông C bà H và kháng cáo của vợ chồng ông S1 bà M đối với bản án sơ thẩm như sau:

Sau khi Tòa án nhân dân thị xã P xét xử sơ thẩm thì cả nguyên đơn là vợ chồng ông C bà H và bị đơn là vợ chồng ông S1 bà M đều kháng cáo. Vợ chồng ông C bà H thì cho rằng tổng số tiền đặt cọc là 1.100.000.000đ chứ không phải là 1.000.000.000đ. Vợ chồng ông S1 bà M đã vi phạm thỏa thuận được ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 và ngày 30-10-2020 nhưng vợ chồng ông C bà H vẫn mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng đất với vợ chồng ông S1 bà M, trường hợp nếu vợ chồng ông S1 bà M không đồng ý thực hiện chuyển nhượng đất thì phải trả lại số tiền đã nhận cọc và phải chịu phạt cọc cho vợ chồng ông C bà H là 2.200.000.000đ; về phía vợ chồng ông S1 bà M thì cho rằng vợ chồng ông C bà H có lỗi vì vợ chồng ông C bà H đã yêu cầu ông S1 làm nhiều việc nhưng lại không tích cực phối hợp tương tác với ông S1 trong việc giải quyết những khúc mắc trong quá trình làm thủ tục tách thửa đất để thực hiện việc chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng ông S1 bà M. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo của vợ chồng ông C bà H và vợ chồng ông S1 bà M như sau:

[1]. Về nguyên nhân xảy ra tranh chấp và lỗi xảy ra tranh chấp:

Căn cứ vào vị trí diện tích đất mà vợ chồng ông S1 bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 như đã viện dẫn tại mục [3] trong mục [I], căn cứ vào việc bàn giao đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S1 bà M với vợ chồng ông C bà H vào ngày 30-10-2020 như đã viện dẫn tại mục [3] trong mục [II] cho thấy, việc thỏa thuận giữa vợ chồng ông S1 bà M với vợ chồng ông C bà H về diện tích đất chuyển nhượng là theo số mét ngang (36m) mặt tiền đường S – Cù Bị, có vị trí tứ cận đã được các bên ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020, và phù hợp với kết quả chỉ ranh đo đạc cắm mốc mà vợ chồng ông S1 bà M đã bàn giao đất cho vợ chồng ông C bà H trên thực địa vào ngày 30-10-2020 để xây tường rào. Mặc dù trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất vào ngày 19-9-2020 có ghi nhận diện tích đất chuyển nhượng ước lượng phỏng đoán là “*khoảng 1.300m² đến 1.400m²*” là không cụ thể chính xác nên diện tích đất ước lượng phỏng đoán này không phải là căn cứ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và cũng không phải là căn cứ để thanh toán tiền hợp đồng chuyển nhượng đất, mà phải căn cứ vào số mét ngang mặt tiền đường S – Cù Bị theo tứ cận mà các bên đã thỏa thuận ghi trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 phù hợp với kết quả chỉ ranh đo đạc cắm mốc bàn giao đất trên thực địa giữa vợ chồng ông S1 bà M với vợ chồng ông C bà H vào ngày 30-10-2020.

Mặc dù diện tích đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S1 bà M với vợ chồng ông C bà H là theo số mét ngang (36m) mặt tiền đường S – Cù Bị và vị trí tứ cận đã được các bên ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020, phù hợp với kết quả chỉ ranh đo đạc cắm mốc bàn giao đất trên thực địa vào ngày 30-10-2020, tuy nhiên khi đi làm thủ tục tách thửa thì vợ chồng ông S1 bà M yêu cầu tách ra từ thửa đất số 10, tờ bản đồ 12 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0683590 ngày 29-02-1996 để chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H theo “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” ngày 10-01-2021 lại có chiều ngang mặt tiền tiếp giáp đường S – B là 34,83m và không tiếp giáp với đất của Công ty A là không đúng vị trí tứ cận như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020, không phù hợp với kết quả chỉ ranh đo đạc cắm mốc bàn giao đất trên thực địa giữa vợ chồng ông S1 bà M với vợ chồng ông C bà H vào ngày 30-10-2020.

Theo nội dung tin nhắn trong điện thoại số 0377551828 của ông S1 ngày 12-01-2021, nhắn vào số điện thoại 0909886999 của ông C (được Vi bằng số:

210/2023/VB-TPL ngày 28/4-04/5-2023 của Văn phòng thừa phát lại quận Tân Bình) ghi nhận có nội dung “*Chiến em phải chuyển tiền cho anh để mua thổ cư thì mới lập thủ tục tách thửa được, đồng thời diện tích đất tách thửa lớn hơn diện tích trong hợp đồng và em có hứa là sẽ trả thêm khi nhận được tin này, em trả lời cho anh được rồi, anh Sy*”. Từ nội dung tin nhắn này cho thấy giữa ông S1 và ông C đã có sự trao đổi thỏa thuận về những vấn đề phát sinh, và vợ chồng ông C cũng đã đồng ý trả thêm tiền đối với những vấn đề phát sinh cho vợ chồng ông S1 bà M.

Sau khi có “Mảnh trích đo địa chính số: 99-2021” ngày 05-3-2021, thì ngày 06-3-2021 ông S1 nhắn vào điện thoại của cho ông C (Vi bằng số: 210/2023/VB-TPL ngày 28/4-04/5-2023 của Văn Phòng thừa phát lại quận Tân Bình) thông báo nội dung: “*Chiến anh thông báo cho em biết thủ tục tách thửa theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2020 anh đã làm xong rồi hôm nay anh báo cho em biết, để em lên gặp anh và anh báo cho em biết luôn là em phải trả thêm tiền đất phát sinh tiền thổ cư theo như em đã hứa và cùng nhau ra văn phòng công chứng*”. Tuy nhiên trên thực tế thì “Mảnh trích đo địa chính số: 99-2021” ngày 05-3-2021 được phát hành là trên cơ sở từ “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” ngày 10-01-2021 của vợ chồng ông S1 bà M là không đúng vị trí tứ cận như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020, không phù hợp với kết quả chỉ ranh đo đạc cắm mốc bàn giao đất trên thực địa giữa vợ chồng ông S1 bà M với vợ chồng ông C bà H vào ngày 30-10-2020, nên ngày 09-3-2021 vợ chồng ông C bà H đã có “Văn bản thông báo” gửi vợ chồng ông S1 bà M (BL 59) về việc không đồng ý thay đổi vị trí đất chuyển nhượng theo “Mảnh trích đo địa chính số: 99-2021” ngày 05-3-2021.

Ngày 20-3-2021, ông S1 bà M có Thông báo cho vợ chồng ông C bà H với nội dung, khi làm thủ tục tách thửa thì phát sinh phải có đất thổ cư và diện tích đất chuyển nhượng tăng lên so với thỏa thuận ban đầu “*khoảng 1.300m² đến 1.400m²*”, nên ông S1 đã gọi điện và nhắn tin cho ông C nhiều lần để thương lượng và đề nghị ông C chuyển tiền mua thổ cư và trả thêm tiền mua số đất dư nhưng không được ông C trả lời, và để không vi phạm hợp đồng nên ông S1 đã đề nghị cán bộ địa chính làm thủ tục tách thửa theo hợp đồng các bên đã ký ngày 19-9-2020. Tuy nhiên nội dung thông báo này của vợ chồng ông S1 bà M là không phù hợp với thực tế khách quan, vì ngay từ đầu khi làm thủ tục tách thửa diện tích đất chuyển nhượng theo “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” ngày 10-01-2021 thì vợ chồng ông S1 bà M đã không tách thửa đúng theo vị trí, tứ cận đất chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020, không phù hợp với kết quả chỉ ranh đo đạc cắm mốc trên thực địa mà vợ chồng ông S1 bà M đã bàn giao đất cho vợ chồng ông C bà H vào ngày 30-10-2020. Mặt khác, theo chính nội dung tin nhắn của ông S1 cho ông C và các văn bản mà vợ chồng ông C bà H đã gửi cho vợ chồng ông S1 bà M về diễn biến việc thực hiện tách thửa đất đối với diện tích đất chuyển nhượng để thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 như đã nêu tại [4] trong mục [II] vào các ngày 09-3-2021 (BL 59); 16-3-2021 (BL 62); 25-3-2021 (BL 65); 06-5-2021 (BL 66) đều thể hiện nội dung: Vợ chồng ông C bà H đều đồng ý trả tiền mua đất thổ cư và đồng ý trả thêm tiền đối với diện tích đất tăng lên để thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng đất, nhưng vợ chồng ông S1 bà M vẫn không chỉnh lý lại sơ đồ tách thửa theo thỏa thuận và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông C bà H, nên vợ chồng ông C bà H mới khởi kiện vợ chồng ông S1 bà M.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm vợ chồng ông C bà H vẫn có yêu cầu được tiếp tục việc nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông S1 bà M, vợ chồng ông C bà H đồng ý trả thêm tiền đối với diện tích đất chuyển nhượng tăng lên, thậm chí vợ chồng ông C bà H đồng ý trả tăng giá chuyển nhượng cao hơn giá chuyển nhượng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc từ 120.000.000đ/1m ngang lên 150.000.000đ/1m ngang nhưng vợ chồng ông S1 bà M vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C bà H. Từ đó cho thấy, việc án sơ thẩm xác định không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của vợ chồng ông C bà H và lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất là hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông S1 bà M là đúng.

[2]. Xét kháng cáo của vợ chồng ông C, bà H về tổng số tiền đã đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M:

Quá trình khởi kiện và trong đơn kháng cáo vợ chồng ông C bà H cho rằng cùng ngày 19-9-2020 vợ chồng ông C bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M tổng số tiền là 1.100.000.000đ, trong đó 1.000.000.000đ là để cho vợ chồng ông S1 bà M tắt toán nợ đối với ngân hàng, còn 100.000.000đ là để vợ chồng ông S1 bà M làm thủ tục tách thửa đất và chi dịch vụ, khi giao thêm 100.000.000đ cho vợ chồng ông S1 bà M thì ông C có nói với ông S1 là số tiền 100.000.000đ giao thêm cũng là tiền đặt cọc và ông S1 cũng đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S1 cũng thừa nhận số tiền 100.000.000đ mà vợ chồng ông C bà H giao vợ chồng ông S1 bà M vào buổi chiều cùng ngày 19-9-2020 là trước thời điểm phải thanh toán, nên số tiền 100.000.000đ cũng là tiền đặt cọc là đúng như sự trình bày của ông C. Từ sự xác nhận này của ông S1 cho thấy, việc án sơ thẩm xác định tổng số tiền mà vợ chồng ông C bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M là 1.000.000.000đ là không phù hợp với thực tế khách quan nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận phần kháng cáo này của vợ chồng ông C bà H, xác định tổng số tiền mà vợ chồng ông C bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M là 1.100.000.000đ.

[3]. Xét kháng cáo của vợ chồng ông S1 bà M liên quan đến thỏa thuận bồi thường khi đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020:

Về nguyên tắc thỏa thuận về điều khoản “phạt cọc” là chỉ thỏa thuận riêng về số tiền phạt cọc mà không bao gồm số tiền đã đặt cọc. Còn “thỏa thuận cam kết chung” có nghĩa là thỏa thuận về tổng số tiền khi bên có lỗi đơn phương chấm dứt hợp đồng phải bồi thường cho bên còn lại, trong đó bao gồm cả số tiền đã đặt cọc và số tiền bị phạt cọc.

Trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 tại mục V có tiêu đề là “Cam kết và thỏa thuận chung” chứ không phải là tiêu đề “phạt cọc”. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thỏa thuận liên quan đến phạt cọc trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 như sau:

[3.1]. Về nghĩa vụ của vợ chồng ông C bà H đối với vợ chồng ông S1 bà M trong mục “V- Cam kết và thỏa thuận chung” của Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020:

Trong mục “V- Cam kết và thỏa thuận chung” của Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 có ghi nhận chung về nghĩa vụ của vợ chồng ông C bà H đối với vợ chồng ông S1 bà M là “*Nếu bên B thay đổi ý kiến không mua nhà và đất nữa thì phải chịu mất tiền đã đặt cọc...*”. Như vậy, căn cứ vào mục [2] trong mục [III] thì tổng số tiền vợ chồng ông C đã đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M là 1.100.000.000đ. Do đó theo thỏa thuận này thì nếu vợ chồng ông C bà H không mua đất của vợ chồng ông S1 bà M nữa, thì vợ chồng ông C bà H phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho vợ chồng ông S1 bà M là 1.100.000.000đ.

[3.2]. Về nghĩa vụ của vợ chồng ông S1 bà M đối với vợ chồng ông C bà H trong mục “V- Cam kết và thỏa thuận chung” của Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020:

Trong mục “V- Cam kết và thỏa thuận chung” trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19-9-2020 không xác định rõ khi đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tổng số tiền mà vợ chồng ông S1 bà M phải hoàn trả và phải bồi thường cho vợ chồng ông C bà H gồm số tiền đã đặt cọc là bao nhiêu và số tiền bị phạt cọc là bao nhiêu một cách cụ thể, mà chỉ ghi nhận chung nghĩa vụ của vợ chồng ông S1 bà M với vợ chồng ông C bà H là “*...bên A không vì bất cứ lý do gì mà không chịu ra công chứng làm thủ tục để sang tên cho bên B thì xem như bên A có lỗi vi phạm thỏa thuận đặt cọc, bên B có quyền khởi kiện bên A ra Tòa án để bồi thường thiệt hại cho bên B gấp 02 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc*”. Vì thỏa thuận “*gấp 02 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc*” là “Cam kết và thỏa thuận chung” cho cả số tiền đã đặt cọc và bị phạt cọc, do đó tổng số tiền mà vợ chồng ông S1 bà M phải hoàn trả cho vợ chồng ông C bà H là 2.200.000.000đ, trong đó gồm số tiền đã đặt cọc là 1.100.000.000đ và số tiền bị phạt cọc là 1.100.000.000đ. Việc án sơ thẩm xác định thỏa thuận “*gấp 02 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc*” chưa bao gồm số tiền đã đặt cọc là không có căn cứ xác thực, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông S1 bà M sửa một phần bản án sơ thẩm về mức phạt cọc, về tổng số tiền đã đặt cọc và số tiền bị phạt cọc mà vợ chồng ông S1 bà M phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông C bà H.

[IV]. Về hàng ranh tường gạch cọc bê tông mà vợ chồng ông C bà H đã xây dựng khi vợ chồng ông S1 bà M bàn giao đất vào ngày 30-10-2020:

Căn cứ vào lời trình bày của vợ chồng ông C bà H được vợ chồng ông S1 bà M xác nhận cũng như các chứng cứ là bản ảnh có trong hồ sơ (BL 50, 51) thì sau khi vợ chồng ông S1 bà M bàn giao đất cho vợ chồng ông C bà H vào ngày 30-10-2020 thì vợ chồng ông C bà H đã đầu tư xây dựng hàng ranh tường gạch cọc bê tông trên thực địa. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm vợ chồng ông C bà H không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết mà dành quyền khởi kiện cho vợ chồng ông C bà H bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông C bà H cũng có đơn đề ngày 02-3-2023 nêu rõ quan điểm

“không yêu cầu tòa án giải quyết đối với các chi phí xây dựng tường rào” nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng không xem xét.

Từ những viện dẫn, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông C bà H; chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông S1 bà M sửa một phần bản án sơ thẩm theo nhận định tại mục [2] và mục [3] trong mục [III] nêu trên.

Về án phí:

- Vợ chồng ông S1 bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Vợ chồng ông C bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền không được chấp nhận là 45.000.000đ {36.000.000đ + 9.000.000đ (3% của 1.100.000.000đ – 800.000.000đ) = 45.000.000đ}.

Ông C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 117, 118, 119, 328, 418, 422 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai; Điều 27 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; Khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Bá C; chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Trần A S1, bà Làu A M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã P như sau:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Võ Bá C, bà Triệu Thị Linh H đối với ông Trần A S1, bà Làu A M về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[2]. “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” giữa vợ chồng ông Võ Bá C bà Triệu Thị Linh H và vợ chồng ông Trần A S1 bà Làu A M được ký kết vào ngày 19/9/2020 không còn hiệu lực pháp luật.

[3]. Vợ chồng ông Trần A S1 bà Làu A M có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông Võ Bá C bà Triệu Thị Linh H 2.200.000.000đ (hai tỷ, hai trăm triệu đồng), trong đó gồm số tiền đã nhận cọc là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng) và số tiền bị phạt cọc là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho người được thi hành án.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tổng cộng 4.000.000đ (bốn triệu đồng), vợ chồng ông Võ Bá C bà Triệu Thị Linh H đã nộp tạm ứng trước, nên vợ chồng ông Trần A S1 bà Làu A M có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng ông Võ Bá C bà Triệu Thị Linh H 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng Trần A S1 bà Lầu A M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Vợ chồng ông Võ Bá C bà Triệu Thị Linh H phải nộp 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 38.300.000đ (ba mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng) vợ chồng ông Võ Bá C bà Triệu Thị Linh H đã nộp theo biên lai số 0006627 ngày 22/6/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, do đó vợ chồng ông Võ Bá C bà Triệu Thị Linh H còn phải nộp tiếp 6.700.000đ (sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[5.1]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Vợ chồng Trần A S1 bà Lầu A M được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Võ Bá C được hoàn trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006560 ngày 14-10-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18-5-2023).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Minh Vỹ

Đào Thị Huệ

Nguyễn Thị Quang

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã P;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thị Quang

