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

Bản án số: 69/2024/DS-PT
Ngày 26 - 4 - 2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huy Cẩn

Ông Vũ Vặn Mạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2023/TLPT-DS ngày 06/12/2023 về việc "*V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 1 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1979; Nơi cư trú: Thôn BH, xã YL, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Thôn HP, xã T2, huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1960 (vắng mặt);
- Anh Nguyễn Mạnh T7, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Đều cư trú: Thôn HP, xã T2, huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Người làm chứng:

- Chị Nguyễn Thị H8, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Thôn HP, xã T2, huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

- Bà Dương Thị H6, sinh năm 1961; Nơi cư trú: Thôn HL, xã L4, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Mạnh H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh H trình bày:

Anh và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H4 không có quan hệ họ hàng gì, do có nhu cầu mua và bán đất nên ngày 28/3/2022 anh và ông T1, bà H4 ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua bán diện tích đất 300m^2 tại thửa đất số 71.1 tờ bản đồ số 21 (địa chỉ thửa đất thôn VS, xã T2). Tại thời điểm đó ông T1, bà H4 xác định thửa đất trên là của ông bà và thống nhất đặt cọc là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) với giá chuyển nhượng là 3.100.000.000đ (*ba tỷ một trăm triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận đến ngày 10/4/2022 anh phải thanh toán cho ông T1 1.500.000.000đ (*một tỷ năm trăm triệu đồng*) sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng và sau khi anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh sẽ thanh toán nốt 1.500.000.000đ (*một tỷ năm trăm triệu đồng*). Tuy nhiên đến ngày 29/3/2022 anh nhận được điện thoại của một người phụ nữ giới tH4 là con ông T1, bà H4 và tự xưng chủ sở hữu mảnh đất của ông T1 bán cho anh và yêu cầu anh ngày 10/4/2022 phải thanh toán đủ 3.000.000.000đ (*ba tỷ đồng*) thì mới làm hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đó anh mới biết ông T1, bà H4 không phải là chủ đất vì trước khi ký hợp đồng đặt cọc anh không được ông T1 cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T1, bà H4 không phải chủ sử dụng đất như cam kết nên không có quyền ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng với anh, do đó anh không mua bán với ông T1, bà H4 nữa và yêu cầu ông T1, bà H4 phải trả lại tiền anh đã đặt cọc cho anh nhưng ông T1, bà H4 không trả. Anh đã nhiều lần đến nhà thiện chí đề nghị lấy lại 50% số tiền đặt cọc để khỏi mất thời gian tranh chấp nhưng ông T1, bà H4 không trả tiền cho anh. Việc không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi ký hợp đồng đặt cọc là lỗi hoàn toàn do ông T1, bà H4. Do vậy anh đề nghị Tòa án buộc ông T1, bà H4 phải trả cho anh số tiền đã đặt cọc là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và phát sinh nếu có liên quan đến việc giải quyết tranh chấp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết ông trình bày: Gia đình ông có diện tích đất 300m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 200m^2 đất vườn) tại thôn VS, xã T2. Nguồn gốc thửa đất này do bố mẹ ông cho ông, năm 2011 ông cho con trai là Nguyễn Mạnh T7 và anh T7 đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021 do anh T7 cần vốn làm ăn nên xin phép vợ chồng ông được bán diện tích đất nêu trên, vợ chồng ông nhất trí. Do anh T7 đi làm ăn xa nên nhờ vợ chồng ông ở nhà có ai mua thì bán hộ và anh T7 cắm biển bán đất trên đó viết hai số điện thoại của ông và của chị Nguyễn Thị H8 (con gái của ông, chị gái của anh T7 ở gần diện tích đất trên) để tiện liên hệ. Tháng 11/2021 anh Nguyễn Mạnh H có vào hỏi mua diện tích đất trên (lúc đó anh H tự vào gia đình ông) và trả diện tích đất trên là 3.000.000.000đ (*ba tỷ đồng*) nhưng gia đình ông không bán với giá như vậy. Đến tháng 02/2022 anh H lại tiếp tục đến gia đình ông hỏi mua đất và lần này anh H trả 3.100.000.000đ (*ba tỷ một trăm triệu đồng*). Ông gọi điện cho anh T7, anh T7 đồng ý bán. Sau đó anh H có xem có biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T7, anh H còn nói với ông là chuyển tên từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh T7 sang tên ông, để dễ giao dịch và anh T7 đỡ phải đi về để làm thủ tục nhưng ông không đồng ý. Đến ngày 28/3/2022 anh H tự đem 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) đến nhà ông để đặt cọc mua đất và làm hợp đồng đặt cọc (mẫu hợp đồng này do anh H đem đến đọc cho chị H8 con gái ông viết). Tại thời điểm này anh H chưa trực tiếp trao đổi gì với anh T7 nhưng anh H có biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T7 và anh T7 đang đi làm ăn xa. Ông xác định, điểm chỉ và chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 là điểm chỉ và chữ ký của ông. Đến ngày 30/3/2022 anh T7 về, lúc đó anh T7 trực tiếp liên lạc và trao đổi về việc mua bán đất với anh H. Theo ông được biết anh H giới tH4 một đơn vị đo đạc (cụ thể đơn vị nào ông không biết) đến để làm các thủ tục đo đạc hiện trạng đất. Đến ngày 01/4/2022 đơn vị có đến đo đạc anh T7 có gọi anh H đến nhưng anh H nói bận không đến đo đạc và cứ để đơn vị đo đạc đo xong, anh T7 trả cho đơn vị đo đạc 12.000.000đ. Sau đó công ty đo đạc cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T7 đem đi để làm thủ tục và đưa cho anh T7 hai bộ hồ sơ chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nói ngày 02/4/2022 anh T7 có đến phòng tài nguyên môi trường huyện LH để ký các giấy tờ. Lúc đó anh H có mặt hay không, ông không nắm được bởi lúc đó hai anh tự giao dịch với nhau. Đến ngày 13/4/2022 anh T7 nói là xong rồi nên anh đi làm trước khi anh T7 đi có gọi điện cho anh H nói đã làm xong các thủ tục, anh H nói là anh H mua hộ cho người em nào đó nhưng nhỡ kế hoạch nên người đó không lấy nữa, anh T7 có nói là như vậy thì anh mất cọc, anh H có nói là vâng. Sau đó một thời gian (ngày tháng cụ thể ông không nhớ) anh H có đến gặp ông và nói là mua hộ người em nào đó nhưng người này không lấy nữa nên nhờ và đề nghị xin lại tiền cọc nhưng ông không đồng ý và nói với anh H là thôi cố gắng mua đất vì con ông phải bay ra bay vào, chi phí làm giấy tờ, tiền cọc ông đã đưa cho anh T7. Anh H chửi bới vợ chồng ông sau đó anh H bỏ về và

làm đơn tố cáo ông lừa đảo chiếm đoạt tài sản đến Công an xã T2 và Công an huyện LH, ông đã nhiều lần đến làm việc với các cơ quan trên. Toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất ông đã cung cấp cho Công an huyện LH. Sau đó một thời gian anh H đến nhà ông và nói anh chịu tiền đo đạc, còn tiền cọc anh H xin lại ít nhiều, ông bảo phải chờ ông bán được đất, ông trả lại cho anh H ít nhiều vì tiền cọc ông đưa toàn bộ cho anh T7 rồi. Hiện nay ông không có tiền trả, anh H chửi vợ chồng ông sau đó bỏ về. Nay anh H khởi kiện vợ chồng ông trả 100.000.000đ tiền đặt cọc, 100.000.000đ tiền phạt cọc và chi phí phát sinh ông không đồng ý vì việc không thực hiện được việc chuyển nhượng đất là do lỗi hoàn toàn của anh H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết bà trình bày: Toàn bộ lời khai như ông T1 chồng bà trình bày là đúng sự thật bà không bổ sung gì. Nay anh H khởi kiện thì bà không đồng ý với yêu cầu của anh H vì việc không chuyển nhượng được đất là do lỗi hoàn toàn của anh H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh T7 vắng mặt tại phiên tòa quá trình giải quyết Tòa án đã báo gọi anh nhiều lần nhưng anh đều vắng mặt không có lý do. Lời khai của anh tại công an huyện LH thể hiện: Anh là chủ sử dụng thửa đất số 71.1 tờ bản đồ số 21 có diện tích đất 300m^2 tại thôn VS, xã T2. Do cần tiền để kinh doanh nên anh bàn bạc và nhờ bố mẹ anh đứng bán hộ thửa đất trên vì anh đi làm ăn xa. Ngày 28/3/2022 anh biết và đồng ý việc bố anh ký hợp đồng đặt cọc với anh H. Sau đó anh đã về làm các thủ tục để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng đất cho anh H nhưng anh H thay đổi không mua nữa và đòi lại tiền đặt cọc. Anh không đồng ý trả lại tiền đặt cọc vì anh H là người có lỗi.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị H8 trình bày: Chị là con gái ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn thị H4. Toàn bộ nội dung liên quan đến thửa đất số 71.1 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thôn VS, xã T2, huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc chị đều đã trình bày đầy đủ với cơ quan điều tra Công an huyện LH khi cơ quan điều tra làm việc với chị. Do vậy chị không khai gì thêm đề nghị Tòa án nếu muốn lấy nội dung trình bày của chị thì đến thu thập trình bày của chị tại cơ quan điều tra. Chị yêu cầu anh H phải bồi thường cho bố mẹ chị chi phí đi lại, tổn thất về tinh thần, danh dự bị xâm phạm theo quy định của pháp luật do anh H liên tục làm phiền và đơn từ đến nhiều cơ quan nên bố mẹ chị phải đi lại làm việc nhiều nơi từ xã đến huyện. Chị yêu cầu anh H phải bồi thường cho bố mẹ chị tiền chênh lệch về giá đất do không bán được đến bây giờ giá đất xuống thấp so với thời điểm bán cho anh H cụ thể là 12.800.000đ/m2 đến bây giờ chỉ còn 8.000.000đ/m2.

Người làm chứng bà Dương Thị H6 trình bày: Bà có quan hệ là mẹ vợ anh H, trước thời điểm anh H đặt cọc với ông Nguyễn Văn T1 trú tại Thôn HP, xã T2, huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc thì anh H trực tiếp đi xem đất bà không đi cùng. Đến ngày 28/3/2022 trước khi vào nhà ông T1 để làm hợp đồng đặt cọc thì anh H có đưa bà đi xem mảnh đất để mua của nhà ông T1. Khoảng 15 giờ ngày 28/3/2022 bà và anh H có đến nhà ông T1 để thỏa thuận mua bán đất và làm hợp đồng đặt cọc. Trước khi làm hợp đồng đặt cọc anh H có bảo ông T1, bà H4 cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông bà nói là già không giữ để ở chỗ khác và không cho xem vì sợ người mua đất tráo mất. Vì ông bà nói giờ nhiều người làm giả đánh tráo nên ông T1 có bảo con gái sang cho xem trên điện thoại của con gái ông T1 chỉ có số thửa, diện tích không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai. Sau đó con gái ông T1 viết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua 300m2 là 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng), anh H đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận anh H chịu tất cả chi phí chuyển nhượng xong hồ sơ bên B sẽ phải thanh toán trước 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) trước ngày 10/4/2022 và tất toán khi nhận bìa. Khi viết hợp đồng, trả tiền, ký thì con gái ông T1 viết hợp đồng ông T1 đại diện bên A ký, anh H đại diện bên B ký và bà ký là người làm chứng là đại diện bên C, sau đó chúng tôi ra về. Đến buổi chiều ngày 29/3/2022 anh H nói chuyện con ông T1 gửu zalo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có mặt tên phía trước, đến mấy ngày sau bà có lên nói chuyện với hai vợ chồng ông T1 nhưng ông bà đuổi bà về, sau bà không lên nữa anh H là người trực tiếp lên làm việc với vợ chồng ông T1. Nay bà xác định việc gia đình ông T1 và anh H có đặt cọc mua bán đất là đúng. Nay anh H khởi kiện ông T1 trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Qua xác minh tại UBND xã T2: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1960 là công dân đang cư trú, sinh sống làm việc tại Thôn HP, xã T2. Việc anh Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Văn T1 thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào, đặt cọc với nhau như thế nào thì địa phương không biết vì không thông qua địa phương. Thửa đất số 71,1, tờ bản đồ số 21 địa chỉ: thôn VS, xã T2, huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Mạnh T7 (con trai ông T1, bà H4) từ năm 2011. Anh Nguyễn Mạnh T7 có hộ khẩu cư trú tại Thôn HP, xã T2. Tuy nhiên anh T7 đang đi làm thỉnh thoảng mới về địa phương thăm con và gia đình còn anh làm ở đâu địa phương không nắm được.

Với nội dung vụ án như trên, Tại bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116,117,118,119 và Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 92 ; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013; Điều 26 luật thi hành án dân sự và Nghị quyết 326/2014/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Mạnh H.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho anh Nguyễn Mạnh H.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Mạnh H yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho anh số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng chẵn*).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành không tự nguyện thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% của mức lãi suất 20%/năm của số tiền chưa trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2023 nguyên đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của Thư ký Toà án: Kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án Thẩm phán chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử và Thư ký Toà án đã tuân theo đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình; Các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

21/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh H được làm trong hạn luật định, được chấp nhận xem xét.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh H không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) cho nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh H.

Hội đồng xét xử thấy: Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 và lời khai của các đương sự xác định các bên ký *"Hợp đồng đặt cọc"*, mục đích là nhằm thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 71.1 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thôn VS, xã T2, huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc, giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng anh H đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng, chậm nhất đến ngày 10/4/2022 anh H phải thanh toán cho ông T1 1.500.000.000đ sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng và sau khi anh H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh H thanh toán nốt 1.500.000.000đ; thời hạn đặt cọc là 30 ngày (từ ngày 28/3/2022 đến ngày 28/4/2022). Ông T1 cam kết:*"Tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh; không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào… Nếu bên A vi phạm thì bên A phải trả bên B số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bên B không tiến hành mua thì phải mất số tiền đặt cọc"*.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H4 (Bên A) với anh Nguyễn Mạnh H (Bên B) vừa có nội dung để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71,1 vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71,1.

Theo anh H, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71,1 không được thực hiện là do lỗi hoàn toàn của ông T1 đã cung cấp thông tin gian dối, ông T1 không phải là chủ sử dụng thửa đất nhưng lại cam kết là chủ sử dụng thửa đất. Gia đình ông T1 tự thay đổi nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng: yêu cầu anh phải thanh toán 3.000.000.000 đồng vào ngày 10/4/2022.

Theo ông T1, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71,1 không được thực hiện là do anh H tự hủy hợp đồng nên lỗi hoàn toàn thuộc về anh H.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, tài liệu do cơ quan điều tra công an huyện LH cung cấp, xác định:

Thửa đất số 71,1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Mạnh T7 nhưng trong hợp đồng đặt cọc, ông T1 cam kết thửa đất 71,1 "*thuộc quyền sở hữu của mình, có đủ giấy tờ liên quan để chứng minh*" là không chính xác. Sau khi ký hợp đồng gia đình ông T1 tự thay đổi nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng: yêu cầu anh H phải thanh toán 3.000.000.000 đồng vào ngày 10/4/2022. Điều này thể hiện tại biên bản lấy lời khai của cơ quan điều tra, bà H4 trình bày: "*Ngày 30/3/2022 T7 có bay về làm thủ tục giấy tờ, lúc đó con gái tôi tên H8 có nói nếu làm luôn thủ tục sang tên cho anh H mà anh H chưa trả hết tiền nợ lại 1,5 tỷ đồng thì nếu xong rồi anh H vẫn nợ thì làm thế nào trong khi không có quan hệ quen biết gì với anh H. Sau đó gia đình tôi thấy hợp lý nên bàn lại với nhau và yêu cầu anh H phải trả đủ tiền thì sẽ làm sang tên. Sau đó gia đình tôi đã liên lạc với anh H để thỏa thuận nhưng anh H không đồng ý*".

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H cung cấp 01 USB có chứa 01 video. Anh trình bày nguồn gốc video anh sao từ trong máy điện thoại của anh khi anh đến nhà ông T1 để trao đổi không mua bán đất với ông T1 vào ngày 06/4/2022. Lý do anh không mua nữa vì ngày 29/3/2022 anh biết ông T1, bà H4 không phải là chủ đất và gia đình ông T1 yêu cầu thanh toán 3.000.000.000 đồng vào ngày 10/4/2022. Tuy nhiên theo nội dung video thể hiện anh H mua chung đất với người khác và bây giờ không lo đủ tiền nên anh lên xin lại tiền đặt cọc và không mua đất nữa. Sau đó hai bên không thống nhất và yêu cầu tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng đặt cọc thì anh H phải thanh toán 1.500.000.000 đồng cho ông T1 trước ngày 10/4/2022 và tất toán nốt khi nhận giấy chứng nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm anh H khẳng định đến ngày 10/4/2022, anh không thanh toán cho ông T1 1.500.000.000 đồng, như vậy anh H cũng có lỗi khi không thực hiện theo sự thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc.

Theo biên bản xác minh ngày 10/8/2022 (BL56) của cơ quan điều tra công an huyện LH với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LH thể hiện : "*khoảng cuối tháng 3/2022 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LH tiếp nhận hồ sơ đề nghị làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Mạnh T7 là chủ sở hữu của thửa đất số 71.1 theo bản đồ 299 nhưng hiện nay đang sử dụng chung theo Bản đồ VN 2000 nên thông tin thửa đất thay đổi. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đã tiến hành đo đạc hiện trạng của thửa đất nêu trên xác định thửa đất đó do ông T7 sử dụng, không có tranh chấp với ai... Sau khi đo đạc, ngày 21/4/2022 ông T7 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng*

đất mới. Văn phòng đăng ký đất đai đang thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới của thửa đất trên, đến ngày 26/4/2022, người nộp hồ sơ đề nghị rút hồ sơ ... Văn phòng đăng ký đất đai đã trả lại toàn bộ hồ sơ, .. hiện nay thửa đất trên vẫn chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Việc đề nghị cấp đổi như trên phục vụ việc mua bán chuyển nhượng thửa đất trên". Với tài liệu này thể hiện anh T7 vẫn đang thực hiện hợp đồng thì anh H hủy ngang hợp đồng. Tuy nhiên, việc anh H hủy ngang hợp đồng là có 01 lỗi do gia đình ông T1 thay đổi trước. Đó là gia đình ông T1 nói anh H phải thanh toán đủ 3 tỷ thì mới bán đất. Mặt khác, ông T1 cam kết: *"Tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh; không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào"*. Nhưng thực tế thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Mạnh T7, con trai ông T1, mặc dù anh T7 vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho anh T1 nhưng thông tin ông T1 cam kết là không chính xác và anh H chỉ đồng ý chuyển nhượng khi thửa đất trên khi ông T1 là chủ sở hữu.

Việc ông T1 cam kết là chủ sở hữu thửa đất là không đúng nhưng anh H là người nhận chuyển nhượng nên anh có quyền yêu cầu ông T1 cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất để có tiếp tục chuyển nhượng hay không chuyển nhượng. Anh không yêu cầu để xác định tính pháp lý của thửa đất thì anh cũng có một phần lỗi.

Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện. Việc không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 là do lỗi cả hai bên. Căn cứ điểm d mục I nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc thì hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông T1 trả cho nguyên đơn anh H số tiền đã nhận cọc 100.000.000đ là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của anh H là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Quá trình giải quyết về đường lối cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên khi tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, cấp sơ thẩm tuyên "*Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành không tự nguyện thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% của mức lãi suất 20%/năm của số tiền chưa trả tương ứng với thời gian*

chậm thi hành án". Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên: "*Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành không tự nguyện thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm của số tiền chưa trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án*".

[4] Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ *(Năm triệu đồng chẵn)*. Anh Nguyễn Mạnh H phải chịu án phí phần không được chấp nhận là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng chẵn*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng chẵn*) theo biên lai số 3336467 ngày 25/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện LH. Anh H phải nộp tiếp 4.700.000đ (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng chẵn*).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*).

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện LH, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 92 ; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự và Nghị quyết 326/2014/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh H:

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) cho anh Nguyễn Mạnh H.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Mạnh H yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho anh số tiền phạt cọc là 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng chẵn).*

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành không tự nguyện thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản

tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm của số tiền chưa trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ *(Năm triệu đồng chẵn)*. Anh Nguyễn Mạnh H phải chịu án phí phần không được chấp nhận là 5.000.000đ *(Năm triệu đồng chẵn)* nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng chẵn)* theo biên lai số 3336467 ngày 25/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện LH. Anh Nguyễn Mạnh H phải nộp tiếp 4.700.000đ *(Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng chẵn).*

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Mạnh H phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng chẵn)* theo biên lai số 0001389 ngày 14/9/2023 của Chi cục thi hành án huyện LH. Xác nhận anh Nguyễn Mạnh H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, 7a,7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện LH;
- Chi cục THADS huyện LH;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh