

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 225/2019/DS-PT
Ngày 11-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

<i>Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng.
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Ngô Thị Bích Diệp; Ông Đào Minh Đa.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2019/TLPT-DS về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2019/QĐPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đào Đình Đ, sinh năm 1954; thường trú: 31/4 Trần Văn Đ, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: 68/23A đường Trần Quang K, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Đinh Duy Đ, sinh năm 1954; thường trú: 56/5, tổ 5, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1956; thường trú: 56/5, tổ 5, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 39, tổ 23, khu phố 3, đường Huỳnh Văn L, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đào Quang D, sinh năm 1984; thường trú: 31/4 Trần Văn Đ, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; có đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Đào Đình Đ trình bày:

Ngày 26/01/2018, ông Đào Đình Đ và ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th có ký kết “Giấy đặt cọc” nhằm mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 24.589m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, thửa đất trên đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th ngày 06/11/2009, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng. Ông Đào Đình Đ đã giao số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông Đinh Duy Đ và bà Trần Thị Th (Bên A) có trách nhiệm “làm thủ tục trích lục, xác nhận tình trạng bất động sản, giao mốc cho bên B (ông Đào Đình Đ) và tài sản gắn liền với đất trong khoảng 45 ngày”. Bên ông Đào Đình Đ sẽ giao đủ số tiền còn lại sau khi ra công chứng. Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên ông Đinh Duy Đ và bà Trần Thị Th vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng cho bên ông Đào Đình Đ. Nay, ông Đào Đình Đ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018, yêu cầu ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng và bồi thường 2.000.000.000 đồng tiền vi phạm hợp đồng và tiền lãi, tổng cộng yêu cầu bồi thường là 3.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Đình Đ là bà Đặng Phước Hoàng M rút yêu cầu tiền lãi phạt chậm trả đối với số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng; các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên, đề nghị hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018, yêu cầu ông Đinh Duy Đ trả lại tiền cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và bồi thường 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th trình bày: Ngày 26/01/2018, ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th và ông Đào Đình Đ ký “giấy đặt cọc” nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 24.589m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th ngày 06/11/2009. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng.

Ông Đào Đình Đ đã giao số tiền 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th có trách nhiệm “làm thủ tục trích lục, xác nhận tình trạng bất động sản, giao mốc cho bên B (ông Đào Đình Đ) và tài sản gắn liền với đất trong khoảng 45 ngày. Sau đó, ngày 05/02/2018, ông Đình Duy Đ đã đến UBND xã A làm đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản và được UBND xã A xác nhận, đến ngày 09/3/2018 ông Đào Đình Đ mang phụ lục Hợp đồng tới và nói với ông Đình Duy Đ ký chuyển nhượng cho con trai ông Đào Đình Đ là ông Đào Quang D và nói đặt cọc thêm 700.000.000 đồng và ghi trên vào giấy đặt cọc ngày 26/01/2018 (thuế và các loại phí bên mua chịu) nhưng ông Đình Duy Đ không đồng ý thì ông Đào Đình Đ nói nếu vậy thì cho ông Đình Duy Đ hai sự lựa chọn một là đưa cho ông Đào Đình Đ 2.000.000.000 đồng, hai là ông Đào Đình Đ bán lại cho ông Đình Duy Đ thửa đất trên với giá 7.000.000.000 đồng.

Đến ngày 15/3/2018, khi ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th tới UBND xã A làm thủ tục chứng thực Hợp đồng thì mất điện, đồng thời ông Đào Đình Đ không có mặt mà chỉ có ông Đào Quang D cùng một số người khác mà ông Đào Đình Đ không có giấy ủy quyền cho ông Đào Quang D nên ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th về. Nay, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý bồi thường vì ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th không có lỗi.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th là ông Phạm Văn V trình bày:* Ngày 26/01/2018, ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th và ông Đào Đình Đ có ký “Giấy đặt cọc” nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 24.589m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th ngày 06/11/2009. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng. Ông Đào Đình Đ đã giao số tiền 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th có trách nhiệm “làm thủ tục trích lục, xác nhận tình trạng bất động sản, giao mốc cho bên B (ông Đào Đình Đ) và tài sản gắn liền với đất trong khoảng 45 ngày”. Sau đó, ngày 05/02/2018, ông Đình Duy Đ đã đến Ủy ban nhân dân xã A làm đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản và được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận, đến ngày 09/3/2018 ông Đào Đình Đ có mang phụ lục Hợp đồng và đặt cọc thêm 700.000.000 đồng và ghi trên vào giấy đặt cọc ngày 26/01/2018 (thuế và các loại phí bên mua chịu) nhưng các bên không thỏa thuận được nên phụ lục hợp đồng không được giao kết.

Đến ngày 15/3/2018, khi ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th đến Ủy ban nhân dân xã A, huyện P làm thủ tục chứng thực thì được Ủy ban nhân dân xã thông báo mất điện, đồng thời ông Đào Đình Đ không có mặt mà chỉ có ông

Đào Quang D cùng một số người khác mà ông Đào Đình Đ không có giấy ủy quyền cho ông Đào Quang D nên ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th không ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nay, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Đình Đ thì bị đơn ông Đình Duy Đ và bà Trần Thị Th không đồng ý bởi lẽ:

Thứ nhất: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất đang thế chấp tại Phòng giao dịch Tân Hiệp – Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện P nên Hợp đồng các bên ký là vô hiệu.

Thứ hai: Mặt khác, đây là Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên theo quy định của pháp luật thì khi chuyển nhượng tài sản có giá trị lớn trong gia đình thì phải có đủ các thành viên trong gia đình của ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th tham gia ký nhưng trong giấy đặt cọc chỉ có chị H là con ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th ký còn những người con khác thì không ký.

Thứ ba: Theo giấy đặt cọc thì ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th có trách nhiệm đi làm thủ tục trích lục thì ông Đình Duy Đ đã đi làm thủ tục trích lục và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cung cấp cho mảnh trích lục địa chính ngày 13/3/2018. Do vậy, ông Đình Duy Đ đã làm hết trách nhiệm theo giấy đặt cọc.

Thứ bốn: Ngày 15/3/2018 các bên không giao ký được Hợp đồng chuyển nhượng là do ông Đào Đình Đ không có mặt, không cung cấp giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy ủy quyền cho bị đơn ông Đình Duy Đ nên ông Đình Duy Đ không yên tâm trong việc ký Hợp đồng chuyển nhượng; do vậy, ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cho đến nay các bên không có thỏa thuận nào khác, việc nói thửa đất thỏa thuận lại giá 8.000.000.000 đồng chỉ bằng miệng. Do vậy, việc không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng không phải lỗi của bị đơn ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giấy đặt cọc ngày 26/01/2018 vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quang D trình bày:* Ông Đào Quang D là con trai của ông Đào Đình Đ. Ngày 15/3/2018, ông Đào Đình Đ đi nước ngoài nên ủy quyền cho ông Đào Quang D (việc ủy quyền giữa hai bên chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền) lên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 24.589m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương nhưng được UBND xã A thông báo mất điện, ông Đình Duy Đ cũng chưa làm đủ thủ tục trích lục nên không ký Hợp đồng được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 20/11/2018, Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi phạt chậm trả trên số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Đình Đ đối với bị đơn ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Hủy “Giấy đặt cọc” ngày 26/01/2018 được ký kết giữa ông Đào Đình Đ và ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 24.589m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th ngày 06/11/2009.

Buộc bị đơn Đình Duy Đình, bà Trần Thị Th phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn ông Đào Đình Đ số tiền 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi án tuyên, bị đơn ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng lỗi dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Đào Đình Đ với bị đơn ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th không được giao kết là từ phía bị đơn nên bị đơn phải chịu phạt cọc và trả lại số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng 2.000.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông ông Đào Quang D vắng mặt và đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do

đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 26/01/2018 ông Đào Đình Đ và ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th có ký “Giấy đặt cọc” thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 24.589m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th ngày 06/11/2009. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.500.000.000đ. Ông Đào Đình Đ đã giao số tiền 1.000.000.000đ tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th có trách nhiệm “làm thủ tục trích lục, xác nhận tình trạng bất động sản, giao mốc cho bên B (ông Đào Đình Đ) và tài sản gắn liền với đất trong khoảng 45 ngày. Trường hợp nếu bên mua không tiếp tục mua thì mất tiền cọc, bên bán tự ý hủy bỏ giá trị hợp đồng sang nhượng thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã đặt cọc. Các bên thỏa thuận ngày 15/3/2018 sẽ ra UBND xã A chứng thực Hợp đồng.

[3] Nguyên đơn cho rằng hết thời hạn thỏa thuận bên bị đơn chưa thực hiện việc trích lục để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến việc UBND xã A không chứng thực được hợp đồng và sau đó cũng không thực hiện việc chuyển nhượng cho nguyên đơn nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng 3.000.000.000 đồng.

[4] Bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018 là vô hiệu do khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất vẫn còn đang thế chấp tại ngân hàng, hợp đồng không có chữ ký của các thành viên khác trong gia đình ông Đình Duy Đ. Đồng thời, bị đơn cũng đã làm hết trách nhiệm theo giấy đặt cọc (xác nhận tình trạng bất động sản, xin trích lục, cắm mốc) và khi tiến hành ký hợp đồng thì nguyên đơn không có mặt và việc ủy quyền của nguyên đơn không hợp pháp nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chứng thực. Do đó, bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn nhưng không đồng ý phạt cọc.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Đào Đình Đ, ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th và chị H (con ông Đình Duy Đ) tại nhà của ông Đình Duy Đ ngày 25/3/2018. Việc ghi âm nguyên đơn có thông báo cho gia đình bị đơn biết. Bị đơn cho rằng đoạn ghi âm này đã bị cắt ghép nên yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương trưng cầu giám định để xác định đoạn ghi âm này có bị cắt ghép hay không. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 15/2019/QĐ-TCGD ngày 12/8/2019 đối với Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đoạn ghi âm này có bị cắt ghép hay không?

[6] Tại Kết luận giám định số 3767/C09B ngày 19/9/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Không phát hiện dấu

hiệu dán, ghép nối, chỉnh sửa nội dung trong mẫu cần giám định. Tại Biên bản làm việc ngày 30/9/2019, sau khi được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương công bố Kết luận giám định số 3767/C09B ngày 19/9/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có ý kiến gì về kết luận giám định nêu trên.

[7] Căn cứ vào nội dung hợp đồng đặt cọc, nội dung đoạn ghi âm, cam kết ngày 11/3/2018, xét thấy: Ngày 26/01/2018, hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị hợp đồng là 5.500.000.000 đồng, nguyên đơn giao cho bị đơn 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ngày 11/3/2018, nguyên đơn viết cam kết sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày hẹn đến ngày 25/3/2018 sẽ nhận đất và tài sản trên đất và biểu bị đơn 100.000.000 đồng, đồng thời thông báo cho bị đơn biết là nguyên đơn sẽ đi công tác nước ngoài nên ủy quyền cho con trai là Đào Quang D ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn và bị đơn đã đồng ý. Ngày 15/3/2018, ông Đào Quang D và bị đơn đến UBND xã A, huyện P để ký hợp đồng đặt cọc nhưng do UBND xã A bị cúp điện nên không ký được hợp đồng và hai bên ra về. Việc bị đơn cho rằng do ông Đào Quang D không có giấy ủy quyền hợp pháp của ông Đào Đình Đ nên không đồng ý ký hợp đồng là không phù hợp với lời nói của mình tại băng ghi âm bởi lẽ tại UBND xã A, bà Trần Thị Th có đề cập với ông Đào Quang D là xin thêm 30.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng. Đến ngày 25/3/2018, tại nhà bị đơn, trong cuộc nói chuyện nhiều lần bị đơn thương lượng xin nguyên đơn chia lại một nửa lợi nhuận tức là 750.000.000 đồng thì mới tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng (vì bị đơn bán cho nguyên đơn 5.500.000.000 đồng, giá hiện tại là 7.000.000.000 đồng, có người hỏi bị đơn mua với giá 7.200.000.000 đồng), nguyên đơn không đồng ý với đề nghị trên mà chỉ đồng ý cho 150.000.000 đồng nên hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Như vậy, bị đơn thấy giá đất tăng nên không muốn bán cho nguyên đơn theo giá thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà xin nguyên đơn thêm (750.000.000 đồng), nguyên đơn không đồng ý nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết. Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết là từ phía bị đơn nên bị đơn phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[9] Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phạt cọc 2.000.000.000 đồng, trả lại 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng là không có căn cứ bởi lẽ: Tại cuộc nói chuyện ngày 25/3/2018 tại nhà bị đơn, rất nhiều lần chị H (con bị đơn) và bị đơn bà Trần Thị Th đề cập nếu bên bị đơn bẻ cọc thì chỉ 01 đền 01 (tức là phạt cọc 1.000.000.000 đồng), bên bị đơn vẫn có lời nhưng không muốn bẻ cọc mà vẫn muốn bán cho nguyên đơn, chỉ xin

thêm 750.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Đào Đình Đ không phản đối việc nếu bị đơn bẻ cọc thì 01 đền 01 (phạt cọc 1.000.000.000 đồng), đồng thời khẳng định đó là nguyên tắc. Điều 121 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc giải thích giao dịch dân sự như sau: “...*Giao dịch dân sự có nội dung không rõ ràng, khó hiểu, được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau... thì việc giải thích giao dịch dân sự đó được thực hiện theo thứ tự sau đây: a) Theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch...*”. Việc này cũng phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015: “...*nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc...*”. Do đó, chỉ có căn cứ buộc bị đơn phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng là không phù hợp.

[10] Về yêu cầu trả lại tiền cọc: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí đối với phần bị đơn đồng ý trả cọc là không phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

[11] Ngoài ra, ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th thuộc trường hợp người cao tuổi nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th chịu án phí sơ thẩm là không phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Đồng thời, ông Đào Đình Đ cũng thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định trên.

[12] Kháng cáo của bị đơn ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th là có căn cứ chấp nhận một phần.

[13] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bị đơn ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Duy Đ, bà Trần Thị Th; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DSST ngày 20/11/2018 của Tòa án

nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi phạt chậm trả trên số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Đình Đ đối với bị đơn ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy “Giấy đặt cọc” ngày 26/01/2018 được ký kết giữa ông Đào Đình Đ và ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 05, diện tích 24.589m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th ngày 06/11/2009.

Buộc bị đơn Đình Duy Đình, bà Trần Thị Th phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và bồi thường cho nguyên đơn ông Đào Đình Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tổng cộng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

1.3. Về chi phí giám định: Bị đơn ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th phải chịu 1.020.000 đồng (một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng). Ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th đã nộp đủ.

1.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đào Đình Đ được miễn. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P trả lại cho ông Đào Đình Đ số tiền 21.300.000 đồng và số tiền 21.000.000 theo các Biên lai số 0007384 ngày 18/5/2018 và số 0007553 ngày 18/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th được miễn.

2. Về án phí phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện P trả lại cho ông Đình Duy Đ, bà Trần Thị Th số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0025951 ngày 18/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng