

Bản án số: 129/2019/DS-PT

Ngày: 29 - 5 - 2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H.N.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Viết Văn**

Bà **Trần Thị Thu Nam**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố H.N..

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H.N.: Ông **Nguyễn Mạnh Thắng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H.N. xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.TR., thành phố H.N. bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 143/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **D.V.Dj**, sinh năm 1973; Có mặt.

Trú tại: Thôn N.Tr., xã H.H., H.y.ện T.Tn., thành phố H.N..

Bị đơn: 1. Bà **P.H.H.**, sinh năm 1975; Có mặt.

2. Ông **N.X.H.**, sinh năm 1961; Vắng mặt.

HKTT và cư trú: Phòng số A07, tầng 18, chung cư 93 L.Đ., phường P.D.H., quận H.B.TR., thành phố H.N..

Người đại diện theo uỷ quyền của o.H. là: bà **P.H.H.**, sinh năm 1975 (Giấy uỷ quyền lập ngày 05/02/2018, số công chứng: 0118.2018/GUQ; Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng T.Tt.;

Địa chỉ: Tiểu khu T.C., thị trấn P.X., H.y.ện P.X., H.N..

Người đại diện theo pháp luật: Ông **T.Tt.**- Trưởng Văn phòng; Vắng mặt.

2. Bà T.T.K.H., sinh năm 1977; Vắng mặt.

Trú tại: số 13A, phố VF., thị trấn T.Tn., H.y.ện T.Tn., H.N..

Do có kháng cáo của ông D.V.Dj (là nguyên đơn trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông D.V.Dj trình bày:

Ngày 07/01/2017, tại số nhà 13A, phố VF., thị trấn T.Tn., H.y.ện T.Tn., Thành phố H.N. o.Dj.có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để giao kết hợp đồng cH.y.ền nhượng quyền sử dụng đất ở tại thôn H.L.G., xã H.H., H.y.ện T.Tn., Thành phố H.N. theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P.H.H., sinh năm: 1975, CCCD số 001175010538 có chồng là ông N.X.H., sinh năm: 1961, CMTND số 010223021. Mục đích đặt cọc được thể hiện rõ tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc nêu trên, theo đó diện tích cH.y.ền nhượng từ 340m² đến 350m² (nằm trong thửa đất có diện tích 370m²) tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 156679, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01952 do UBND H.y.ện T.Tn. cấp ngày 19/01/2006 mang tên chủ sử dụng đất là bà N.K.P., đăng ký sang tên bà P.H.H., ông N.X.H. ngày 28/12/2016. Số tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng. Theo kết quả đo đạc chia tách (sau khi bên B giữ lại khoảng 20-28m² tương đương 02 m mặt tiền phía bắc của thửa đất, kéo hết chiều dài thửa đất để hợp với thửa đất bên cạnh, chủ sử dụng đất là ông Khôi – được ghi tại mục 4.2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc nêu trên) do Công ty cổ phần đo đạc địa chính và bản đồ thành lập tháng 01/2017 thì diện tích sẽ ký hợp đồng nhận cH.y.ền nhượng là 344m². Thời gian chậm nhất thực hiện giao kết hợp đồng cH.y.ền nhượng là ngày 18/02/2017.

Tuy nhiên, ngay sau khi ký hợp đồng và nhận đủ số tiền đặt cọc b.Hf.và o.H. đã không phối hợp thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của mình, thực hiện các nội dung công việc có liên quan, cố tình trì hoãn và gây khó khăn với bên đặt cọc để tiến hành ký kết Hợp đồng cH.y.ền nhượng, cố tình làm thay đổi hiện trạng và ranh giới thửa đất, cố tình không thực hiện theo đúng nội dung hai bên đã thỏa thuận ký

hợp đồng đặt cọc theo quy định khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng. B.Hf.nhiều lần gọi điện, nhắn tin và trực tiếp đến tận nhà riêng của ông dù không được sự đồng ý của ông. B.Hf.gian lận, giả dối lấy nhiều lý do khác nhau để thay đổi mục đích của Hợp đồng đặt cọc đã ký.

Ngày 07/02/2017, vợ chồng b.Hf.đã chính thức có văn bản gửi ông T.Tt. – Văn phòng công chứng T.Tt. nhằm thay đổi mục đích đặt cọc, trong đó có nội dung: “tôi đã nhận tổng số tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng (vnd), nhưng bố mẹ tôi không cho phép mà chỉ được bán 200m².” đã làm phát sinh hành vi pháp lý đơn phương gây phương hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bên đặt cọc. B.Hf.còn nhiều lần nhắn tin và bằng văn bản với lời lẽ khác nhau nhằm tìm sơ hở để lừa gạt. Ngày 15/02/2017, ông đã có văn bản gửi các cơ quan có liên quan để yêu cầu b.Hf.chấm dứt các hành vi trên.

Ngày 10/7/2017, ông có văn bản phúc đáp văn bản đề ngày 26/7/2017 của vợ chồng b.Hf.trong đó ông thể hiện quan điểm của mình về việc thực hiện các thỏa thuận theo hợp đồng đã ký nêu trên nhưng vợ chồng b.Hf.cố tình không thực hiện các nghĩa vụ của mình. Do đó ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc số: 12/2017/HĐĐC ngày 07/01/2017 với các lý do:

- Bên B (bên nhận đặt cọc) đã vi phạm nghiêm trọng không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình đến mức làm cho bên A (bên đặt cọc) không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

- O.H. và b.Hf.đã tự mình thay đổi diện tích, hiện trạng và ranh giới thửa đất mà các bên thỏa thuận mua bán trong Hợp đồng đặt cọc (từ khoảng 340 đến 350m² xuống 200m²), mục đích đặt cọc không thành nên ông không đồng ý mua bán tiếp.

- Đến thời hạn ký hợp đồng mua bán chính thức là ngày 18/02/2017 nhưng về phía o.H. và b.Hf.không có thiện chí mua bán tiếp, cố tình trì hoãn, gây khó khăn nhằm kéo dài thời gian không ký hợp đồng mua bán đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

- Thay đổi mục đích đặt cọc được quy định tại Điều 3 - Hợp đồng đặt cọc là phát sinh hành vi pháp lý đơn phương, không thực hiện các nghĩa vụ của mình, đánh tháo việc giao kết hợp đồng cH.y.ền nhượng là vi phạm các cam kết hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 07/01/2017.

- Đưa ra các lý do không có cơ sở, không có căn cứ là vi phạm cam đoan tại Điều 9 của Hợp đồng đặt cọc nêu trên.

- Lạm dụng quyền dân sự của mình gây thiệt hại cho người khác, không thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc thực hiện mục đích khác trái pháp luật.

Do đó o.Dj. đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đó ký giữa các bên, buộc o.H., b.Hf. phải trả lại ông số tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng và số tiền phạt cọc theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng (mục 5.2, điều 5 của hợp đồng) và theo quy định của pháp luật là 01 tỷ đồng. Tổng số tiền là 02 tỷ đồng.

Buộc o.H. và b.Hf. phải trả cho ông toàn bộ số tiền thiệt hại đã gây ra và số tiền lãi được tính theo lãi ngày trên tổng số tiền 02 tỷ đồng kể từ ngày 02/7/2017 cho đến ngày 14/5/2018 là 830.819.356 đồng.

Tổng số tiền đặt cọc, phạt cọc, lãi trên số tiền đặt cọc, phạt cọc tính đến ngày 14/5/2018 là 2. 830.819.356 đồng.

Ngoài ra o.Dj. không có yêu cầu nào khác.

-Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà P.H.H. và ông N.X.H. do bà P.H.H. là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/01/2017, ông bà có ký Hợp đồng đặt cọc với ông D.V.Dj để thỏa thuận về việc mua bán mảnh đất có diện tích 370m² tại địa chỉ 43C, thôn H.L.G., xã H.H., H.y.ện T.Tn., Thành phố H.N. với giá 10 triệu đồng/m². Trước đó do vợ chồng bà có quen biết với ông L.H.A.— thường gọi là H.y., là nhân viên của Văn phòng công chứng T.Tt. - địa chỉ: tiểu khu T.C., thị trấn P.X., H.y.ện P.X., H.N. nên có thỏa thuận về việc mua bán c.H.y.ền nhượng mảnh đất trên, ông H.y. mua chung với hai người khác và thống nhất để o.Dj. đứng tên nên ông bà mới đứng ra ký kết Hợp đồng đặt cọc với o.Dj.. Thời điểm đó các bên có thỏa thuận ký hợp đồng mua bán luôn nhưng do bên phía o.Dj. không có đủ tiền nên các bên mới thay đổi và ký Hợp đồng đặt cọc như trên. Do tại mảnh đất này còn có lối đi chung vào phía trong còn 03 hộ nữa nên tại Hợp đồng đặt cọc các bên chỉ thỏa thuận diện tích mua bán khoảng 340 m²-350 m² và thỏa thuận để lại khoảng 2m mặt đường chạy dọc theo chiều ngang của mảnh đất để làm lối đi chung. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, 03 ngày sau bên bán đã thông báo cho o.Dj. về việc không thể bán diện tích đất theo thỏa thuận trong hợp đồng vì trong nội tộc gia đình ông bà không thống nhất được về việc mua bán đất. Ý kiến của gia đình chỉ được bán trong nội tộc. Ngày 07/02/2017 ông bà có ý kiến gửi cho Văn phòng công chứng và o.Dj. về việc chỉ bán 200m² đất nhưng o.Dj. không đồng ý nên việc mua bán không thành. Đến ngày 18/02/2017, các bên tiếp tục gặp gỡ nhau để trao đổi nhưng o.Dj. nói không rõ ràng về việc có mua bán

nữa hay không và về việc không mua nữa thì phạt cọc như thế nào nên gia đình ông bà không biết ý của o.Dj.như thế nào để trả lại tiền. Sau đó hai bên đã trao đổi nhiều lần nhưng không đạt kết quả, nay o.Dj.xin hủy hợp đồng thì vợ chồng bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả cho o.Dj.01 tỷ tiền đặt cọc nhưng ông bà không đồng ý trả tiền phạt cọc vì ông bà luôn chủ động liên lạc với o.Dj.để trả lại số tiền đặt cọc và có thiện chí giải quyết dứt điểm nhưng phía o.Dj.không đồng ý. Thời gian kéo dài không phải do lỗi chủ quan của bên bán. Ông bà đồng ý sẽ trả cho o.Dj.tiền lãi của số tiền 01 tỷ đồng kể từ ngày 07/01/2017 theo lãi suất Ngân hàng cho đến thời điểm hai bên thỏa thuận được hoặc đến khi xét xử.

Ngày 15/5/2018, b.Hf.có Đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông D.V.Dj, bà T.T.K.H., Văn phòng công chứng T.Tt. phải trả lại cho anh chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N.T.K.P.tại thửa đất: 43C, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thôn H.L.G., xã H.H., H.y.ện T.Tn., tỉnh H.T.(H.N.) diện tích 370m² đã sang tên ông bà.

Ngày 21/9/2018, b.Hf.có đơn xin rút yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

-Tại công văn số: 193a/CV/2018 ngày 17/5/2018 và công văn số: 29/CV ngày 24/9/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng T.Tt. do ông T.Tt. - Trưởng Văn phòng, đại diện theo pháp luật và bà T.T.K.H. trình bày:

Do nhu cầu của các bên tham gia giao dịch nên đã có yêu cầu Văn phòng công chứng T.Tt. chứng nhận Hợp đồng đặt cọc và nhận cH.y.ễn nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D.V.Dj và vợ chồng bà P.H.H.. Nội dung giao kết, quyền nghĩa vụ của các bên thể hiện đầy đủ tại văn bản công chứng số: 12/2017/HĐĐC do Văn phòng công chứng T.Tt. chứng nhận trên cơ sở tự nguyện của các bên. Việc công chứng được thực hiện đầy đủ theo quy trình và đúng quy định. Do muốn thay đổi diện tích đã giao kết trong Hợp đồng đặt cọc nên ngày 07/2/2017 vợ chồng o.H., b.Hf.có đơn đề nghị Văn phòng công chứng cũng như công chứng viên làm việc giúp với o.Dj.thay vì cH.y.ễn nhượng 300m² nay chỉ cH.y.ễn nhượng 200m². Quá trình làm việc o.Dj.không đồng ý với đề nghị của o.H., b.Hf.. Theo quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng không có trách nhiệm đảm bảo cho việc thỏa thuận nêu trên giữa các bên và không nhận trông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Văn phòng công chứng T.Tt. xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án nên xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và phiên tòa xét xử. Bà T.T.K.H. xin xét xử vắng mặt.

- Ông N.M.Cg.và ông L.H.A.cùng cư trú tại: H.H., T.Tn., H.N. có văn bản trình bày về việc là những người có quen biết với o.Dj.và b.Hf., cung cấp cho Tòa án những thông tin liên quan đến việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc đúng như nguyên đơn và bị đơn trình bày. Ngoài ra các ông không góp tiền mua bán c.H.y.ền nhượng nhà đất tại đây, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cam đoan đã cung cấp đầy đủ những gì các ông biết và chứng kiến.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn xác nhận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc do bên bán đã vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong hợp đồng, đơn phương thay đổi diện tích đất đã thỏa thuận. Buộc bà P.H.Hf., ông N.X.H.trả lại cho o.Dj.số tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng và phạt cọc 01 tỷ đồng theo thỏa thuận đã ký. Buộc o.H., b.Hf.phải trả cho ông số tiền lãi của số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng tính từ ngày 07/2/2017 đến ngày 03/11/2018 (ngày xét xử sơ thẩm) là 611.417.000 đồng. Tổng số tiền ông yêu cầu b.Hf., o.H. phải trả cho ông là: 2. 611.417.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của b.Hf., bà đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập, o.Dj.không có ý kiến gì khác.

- Bị đơn xác nhận xin rút yêu cầu độc lập đối với ông D.V.Dj, bà T.T.K.H., Văn phòng công chứng T.Tt. về việc trả lại cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N.T.K.P.tại thửa đất: 43C, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thôn H.LG., xã H.H., H.y.ện T.Tn., tỉnh H.T.(H.N.) diện tích 370m² đã sang tên o.H., b.Hf..

Đối với yêu cầu khởi kiện của o.Dj., b.Hf.đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Về khoản tiền o.Dj.yêu cầu ông bà phải trả, b.Hf.thay đổi lời khai bà chỉ đồng ý trả 01 tỷ đồng tiền o.Dj.đặt cọc. Đối với khoản tiền phạt cọc và tiền lãi bà không đồng ý trả.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 03/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.TR., thành phố H.N. đã quyết định:

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D.V.Dj đối với bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền.

2. Xác định Hợp đồng đặt cọc số: 12/2017/HĐĐC ngày 07/01/2017 ký giữa ông D.V.Dj với bà P.H.H. và ông N.X.H. được công chứng tại Văn phòng công chứng T.Tt., số công chứng: 12/2017/HĐĐC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD hết hiệu lực.

3. Bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền phải trả cho ông D.V.Dj số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng chẵn).

4. Buộc bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền phải trả cho ông D.V.Dj số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc (phạt cọc) là: 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng chẵn).

5. Không chấp nhận yêu cầu của o.Dj.đối với bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền phải trả tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc (phạt cọc) là: 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng chẵn).

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông D.V.Dj đối với bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền phải trả số tiền lãi của số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng tính từ ngày 07/2/2017 đến ngày 03/11/2018 (ngày xét xử sơ thẩm) là: 611.427.000đ (sáu trăm mười một triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn đồng chẵn).

7. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà P.H.H. buộc ông D.V.Dj, bà T.T.K.H., Văn phòng công chứng T.Tt. phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N.T.K.P.tại thửa đất: 43C, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thôn H.LG., xã H.H., H.y.ện T.Tn., tỉnh H.T.(H.N.) diện tích 370m² đã sang tên o.H., b.Hf.. Dành quyền giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án dân sự, ngày 15/11/2018, ông D.V.Dj nộp đơn kháng cáo đề nghị xem xét giải quyết lại bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm o.Dj.trình bày cụ thể nội dung kháng cáo: Yêu cầu b.Hf.và o.H. trả tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng và trả lãi cho ông số tiền là 611.417.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện. Đại diện Văn phòng công chứng T.Tt. và bà T.T.K.H. có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa và nộp kèm theo bản photo Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất của ông N.X.H..

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N. tham gia phiên tòa phát biểu

quan điểm:

Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng cH.y.ền nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được ký kết tại văn phòng công chứng T.Tt. là phù hợp quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên nhận cọc là b.Hf.và o.H. chỉ đồng ý bán 200 m² đất chứ không bán 340- 350 m² như quy định trong hợp đồng đặt cọc với lý do, trong nội tộc gia đình ông bà không thống nhất được về việc mua bán đất mặc dù, diện tích đất này đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là o.H. và b.Hf.. Do vậy, xác định việc các bên không tiến hành ký kết được hợp đồng cH.y.ền nhượng quyền sử dụng đất lỗi hoàn toàn do bên nhận cọc đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng đặt cọc về diện tích cH.y.ền nhượng. Do vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của o.Dj., buộc o.H. và b.Hf.phải trả cho o.Dj.1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Đối với yêu cầu kháng cáo buộc o.H. và b.Hf.phải trả tiền lãi 611.427.000đ cho o.Dj.không được chấp nhận. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định trong trường hợp bên nhận cọc từ chối việc giao kết thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, do vậy yêu cầu tính lãi số tiền đặt cọc của o.Dj.không được chấp nhận.

Đề nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của o.Dj..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N. phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông D.V.Dj nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Đại diện Văn phòng công chứng T.Tt. và bà T.T.K.H. có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của o.Dj.yêu cầu b.Hf.và o.H. trả tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng và trả lãi cho ông số tiền là 611.417.000 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy :

Ngày 07 tháng 01 năm 2017, ông D.V.Dj và vợ chồng ông N.X.H., bà P.H.H. ký hợp đồng đặt cọc số: 12/2017/HĐĐC. Tại điều 3.2 của hợp đồng các bên thỏa thuận mục đích của hợp đồng: “bên B (bên nhận đặt cọc) là chủ sử dụng thửa đất số 43C, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ: thôn H.L.G., xã H.H., H.y.ện T.Tn., H.N., diện tích: 370m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 156679, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 01952 do UBND H.y.ện T.Tn. cấp ngày 19/01/2006 mang tên chủ sử dụng đất là bà N.K.P., đăng ký sang tên bà P.H.H., ông N.X.H. ngày 28/12/2016 cH.y.ễn nhượng một phần diện tích đất của thửa đất nêu trên cho bên A (bên đặt cọc) chậm nhất là ngày 18/02/2017. Diện tích đất bên B cH.y.ễn nhượng cho bên A khoảng từ 340 m² đến 350m²”. Tại Điều 1 của hợp đồng các bên thỏa thuận tài sản đặt cọc là 01 (một) tỷ đồng, bên A đã giao và bên B đã nhận đủ. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T.Tt., số công chứng: 12/2017/ HĐĐC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên T.Tt. ký đóng dấu.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông D.V.Dj và vợ chồng ông N.X.H., bà P.H.H. là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 328 – Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Sau khi ký hợp đồng được ba ngày, b.Hf.đã thông báo cho o.Dj.thay đổi diện tích đất cH.y.ễn nhượng, không bán diện tích đất như hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nữa. Đến ngày 07/2/2017, o.H. và b.Hf. có 02 đơn đề nghị gửi văn phòng công chứng T.Tt. có nội dung: đề nghị bên gia đình anh Đại bớt lại cho gia đình ông bà 140m² - 170m² vì đây là ý muốn chung và di chúc của dòng họ Ngô (trong tổng diện tích 370m²), chỉ bán 200m². Phần còn lại để mở rộng hơn thêm lối đi và giữ làm đất hương hỏa. O.Dj.không đồng ý nên ông bà viết đơn mong ông T.Tt. và Văn phòng công chứng hòa giải với o.Dj..

Tại Thông báo ngày 17/02/2017 do b.Hf.ký về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc có nội dung: đề nghị o.Dj.sắp xếp 01 buổi làm việc với vợ chồng ông bà để tiến hành giao kết hợp đồng cH.y.ễn nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và thời gian là 10h00 sang ngày 18/02/2017 địa điểm tại 13A, Phố VF., Thị trấn T.Tn., H.y.ện T.Tn., H.N.. Ông bà khẳng định chắc chắn và đồng ý cH.y.ễn nhượng một phần diện tích đất thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc với giá không đổi là 10 triệu đồng/m². Riêng

về diện tích, do nhu cầu sử dụng của cả dòng họ nên ông bà quyết định sẽ chỉ bán một phần diện tích là 200m². Sau đó các bên đều xác nhận nhiều lần đàm phán với nhau nhưng không đạt được bất kỳ thỏa thuận nào.

Ngày 10/7/2017, o.Dj.có văn bản phúc đáp gửi b.Hf., o.H. có nội dung: không đồng ý với ý kiến của o.H., b.Hf.đưa ra về việc chỉ bán 200m² và yêu cầu ông bà giải quyết dứt điểm vụ việc.

Xét thấy, trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sang tên cho ông N.X.H. và Bà P.H.H. diện tích 370m², hình thức sử dụng riêng 370m², hình thức sử dụng chung: không m² và tại Điều 3.2 của Hợp đồng đặt cọc bên B cam kết: Tiến hành các thủ tục cần thiết để hợp thức hóa ngõ đi cho thửa đất nêu trên, đảm bảo thửa đất đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật. Diện tích đất bên B cH.y.ền nhượng cho bên A khoảng từ 340m² đến 350m². Tại khoản 4.2 Điều 4 các bên thỏa thuận, xác định cách tính diện tích mua bán thực tế là: “ngay sau khi ký hợp đồng cH.y.ền nhượng quyền sử dụng đất với số tiền sẽ được tính cụ thể dựa trên số mét vuông được đo đạc thực tế (sau khi bên B giữ lại khoảng 20 - 28 m² tương đương cắt 2m mặt tiền phía Bắc của thửa đất, kéo dài hết chiều dài của thửa đất để hợp với thửa đất bên cạnh, chủ sử dụng là ông Khôi) nhân với 10 triệu vnd/m²”. Về Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất bản photo của ông N.X.H. ngày 08/01/2017 do Văn phòng công chứng T.Tt. và bà T.T.K.H. xuất trình tại Tòa. Bà P.H.H. thừa nhận đơn này là của ông N.X.H. gửi Văn phòng đăng ký đất đai H.N. – Chi nhánh H.y.ện T.Tn. mục đích để tách và hợp thửa đất theo như nội dung của hợp đồng đặt cọc được ký ngày 07/01/2017 là giữ lại khoảng 20 - 28 m² tương đương cắt 2m mặt tiền phía Bắc của thửa đất, kéo dài hết chiều dài của thửa đất để hợp với thửa đất bên cạnh, chủ sử dụng là ông Khôi.

Nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc được 03 ngày, bên B đã thông báo cho bên A về sự thay đổi diện tích cH.y.ền nhượng và thông báo cho bên A biết diện tích bán là 200m², không đồng ý bán như diện tích đã cam kết như trong hợp đồng đặt cọc, mặc dù các bên chưa tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất và chưa giao kết hợp đồng cH.y.ền nhượng quyền sử dụng đất, với lý do vì trong nội tộc gia đình không thống nhất được về việc mua bán đất.

Việc o.H., b.Hf.có lời khai về lý do không bán toàn bộ diện tích đất nữa do gia tộc không cho phép bán là lý do chủ quan, đơn phương của bên bán mà không được

sự đồng ý của bên mua, không thuộc các thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết là lỗi hoàn toàn của bên B (bên nhận đặt cọc).

Qua những phân tích trên, hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng (cH.y.ền nhượng); lỗi làm cho các bên không thực hiện tiếp được việc giao kết hợp đồng cH.y.ền nhượng là hoàn toàn thuộc bên B (bên nhận đặt cọc) là: 100%. Bên B đã chủ động đơn phương chỉ đồng ý bán cho bên A 200 m² chứ không phải là khoảng từ 340 đến 350 m² như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Việc các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc như vậy trên cơ sở của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký sang tên ông N.X.H. và bà P.H.H.) là chủ sử dụng thửa đất số 43C, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ: thôn H.LG., xã H.H., H.y.ện T.Tn., H.N., diện tích: 370m² và sau khi trừ đi 20 - 28m² để làm ngõ đi thì còn lại khoảng từ 340 đến 350 m². Ngoài ra các bên không có thỏa thuận nào khác. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất này thuộc toàn quyền sử dụng của o.H. và b.Hf.. Việc bên nhận cọc thay đổi chỉ muốn bán diện tích 200m² và không được bên đặt cọc chấp nhận nên các bên không ký được hợp đồng cH.y.ền nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn thuộc về lỗi của bên nhận đặt cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Do các bên ngay từ khi ký hợp đồng đã không thỏa thuận diện tích cH.y.ền nhượng cụ thể, chính xác thể hiện lỗi của cả hai bên đã không thỏa thuận chặt chẽ trong việc ký kết hợp đồng. Việc các bên chưa đo đạc cụ thể, chưa thỏa thuận cụ thể diện tích bên B giữ lại (không bán) nên khi có thay đổi các bên cần có sự thỏa thuận thống nhất lại và đó là trách nhiệm của cả hai bên nhưng o.Dj.không gặp, không hợp tác cũng là một phần lỗi của o.Dj.. Tuy nhiên việc o.H., b.Hf.có lời khai về lý do không bán nữa là do gia tộc không cho phép bán là lý do chủ quan, đơn phương của bên bán mà không được sự đồng ý của bên mua, không thuộc các thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết là một phần lỗi của bên B (bên nhận đặt cọc). Và xác định lỗi làm cho các bên không thực hiện tiếp được việc ký kết hợp đồng cH.y.ền nhượng là lỗi hỗn hợp trong đó lỗi của bên A (bên nhận đặt cọc) là: 50 % , lỗi của bên B (bên đặt cọc) là: 50 % là chưa phù hợp về mức độ lỗi của các bên.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên. Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc. O.Dj.đề nghị trả lại tiền đặt cọc 01 tỷ đồng, b.Hf., o.H. đồng ý trả 01 tỷ đồng. Thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xác định hợp đồng đặt cọc giữa o.Dj.và b.Hf., o.H. hết hiệu lực. O.H., b.Hf.trả cho o.Dj.số tiền đặt cọc là 01 (một) tỷ đồng.

Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét buộc o.H., b.Hf.phải trả tiền phạt cọc, Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích trên lỗi của o.H., b.Hf.là 100% nên theo quy định tại khoản 2, Điều 328 - Bộ luật Dân sự năm 2015, o.H., b.Hf.phải trả cho o.Dj.số tiền phạt cọc là: 1.000.000.000đ (một tỷ đồng chẵn).

Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét buộc o.H., b.Hf.phải trả tiền số tiền lãi của số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng tính từ ngày 07/2/2017 đến ngày 03/11/2018 (ngày xét xử sơ thẩm) là 611.417.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận về tiền lãi của số tiền đặt cọc và theo quy định của pháp luật bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết thì phải chịu phạt cọc, o.H. và b.Hf.đã phải chịu tiền phạt cọc như trên nên yêu cầu này của nguyên đơn không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những căn cứ trên chấp nhận một phần kháng cáo của của ông D.V.Dj, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận H.B.TR. về yêu cầu phạt cọc của ông D.V.Dj.

Phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N. tại phiên toà phù hợp với nhận định của HĐXX.

Về án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên o.Dj.không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 2; Điều 328 - Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 17 Luật phí và lệ phí 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và điểm d khoản 1.3 Điều 1 Mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D.V.Dj đối với bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền.

2. Xác định Hợp đồng đặt cọc số: 12/2017/HĐĐC ngày 07/01/2017 ký giữa ông D.V.Dj với bà P.H.H. và ông N.X.H. được công chứng tại Văn phòng công chứng T.Tt., số công chứng: 12/2017/HĐĐC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD hết hiệu lực.

3. Bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền phải trả cho ông D.V.Dj số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng chẵn).

4. Buộc bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền phải trả cho ông D.V.Dj số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc (phạt cọc) là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn).

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông D.V.Dj đối với bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền phải trả số tiền lãi của số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng tính từ ngày 07/2/2017 đến ngày 03/11/2018 (ngày xét xử sơ thẩm) là: 611.427.000đ (sáu trăm mười một triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn đồng chẵn).

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà P.H.H. buộc ông D.V.Dj, bà T.T.K.H., Văn phòng công chứng T.Tt. phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N.T.K.P.tại thửa đất: 43C, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thôn H.L.G., xã H.H., H.y.ện T.Tn., tỉnh H.T.(H.N.) diện tích 370m², sang tên o.H., b.Hf.. Dành quyền giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

7. Về án phí: ông D.V.Dj phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là: 28.457.000đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 36.000.000đ tại biên lai số: AC/2015/0003362 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H.B.TR., Thành phố H.N.. O.Dj.được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 7.543.000đ (bảy triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

- Trả lại ông D.V.Dj 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AC/2015/0004474 ngày 20/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H.B.TR., Thành phố H.N..

- Bà P.H.H. và ông N.X.H. do b.Hf.là đại diện theo ủy quyền phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập là 300.000 đ đã nộp tại biên lai số: AC/2015/0003849 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H.B.TR., Thành phố H.N. và còn phải nộp số tiền là: 41.700.000đ (bốn mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP H.N.;
- TAND quận H.B.TR. ;
- Chi cục THADS Q.H.B.TR.;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Tiến Dũng

