

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 56 /2023/DS-PT
Ngày: 29/8/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quý My;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Quý Sửu và bà Nguyễn Thị Thủy.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Thái Nguyên.

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

Trong các ngày 21 và ngày 29 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh
Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
25/2023/TLPT - DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DSST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của
Toà án nhân dân Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/QĐPT - DS ngày 22
tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1970, (có mặt);

Địa chỉ: Xóm A, xã T, TP P, tỉnh Thái Nguyên

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trọng M,
sinh năm 1993, luật sư, công ty L1, thuộc đoàn luật sư Thành phố H, (có mặt);

Địa chỉ: Số E, ngõ A, phố T, phường T, quận Đ, TP Hà Nội;

Bị đơn: 1. Ông Đặng Văn S, sinh năm 1968, (có mặt tại phiên tòa ngày 21/8,
vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/8);

Ủy quyền cho: Ông Dương Văn P, sinh năm 1980;

Nơi thường trú: Tổ A, phường Q, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; (có mặt).

2. Bà Lý Thị M1, sinh năm 1968, (có mặt tại phiên tòa ngày 21/8,
vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/8, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Xóm A, xã T, TP ., tỉnh Thái Nguyên,

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lưu Thị B, sinh năm 1976, (có mặt).

Địa chỉ: Xóm A, xã T, TP P, tỉnh Thái Nguyên.

* Người làm chứng:

1. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1985, (có mặt);
Địa chỉ: Xóm A, xã T, TP ., tỉnh Thái Nguyên;
2. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1991, (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).
Địa chỉ: Xóm Đ, xã B, huyện S, TP Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định:

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trọng M, trình bày:*

Ngày 12/01/2022, ông Ngô Văn T và vợ chồng ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về việc ông S, bà M1 chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 12, tờ bản đồ số 107, diện tích 241 m², chiều dài mặt đường là 16m, chiều sâu 18m, hạn đến ngày 02/3/2022 các bên phải thực hiện hợp đồng công chứng sang tên, nhưng đến ngày 23/01/2022, hai bên thỏa thuận không thực hiện hợp đồng cũ nữa mà ký hợp đồng đặt cọc mới, theo đó, ông T đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, để đảm bảo cho việc các bên ký hợp đồng công chứng, chuyển nhượng đối với diện tích đất chiều rộng mặt đường là 8,3m, đo từ tường nhà anh T1, chị L kéo sang, chiều sâu kéo đến giáp ao làng (18m). Phía Nam giáp đường đi, phía bắc giáp ao làng vẫn tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 107, giá thỏa thuận theo chuyển nhượng là 730.000.000 (bảy trăm ba mươi triệu) đồng; ông T đã giao số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông S, bà M1 (số tiền này được chuyển từ tiền đã nhận từ hợp đồng cọc ngày 12/01/2022 sang.

Theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2022: “thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 23/01/2022 đến ngày 15/03/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng... khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”. Theo Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thì bên A có nghĩa vụ: “giao bìa vườn tạp cho ông T”. Bên B có nghĩa vụ: “sang tên, chuyển nhượng cho ông T”. Thỏa thuận khác: “Thanh toán thêm 130.000.000 đồng vào ngày 24/02/2022, còn 100.000.000 đồng nhận bìa thanh toán nốt”. Cam kết chung: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A”.

Thời điểm các bên ký hợp đồng đã giao nhận số tiền 500.000.000 đồng nên các bên ghi nhận nội dung là tổng số tiền phạt cọc và bồi thường là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại các bên đã giao nhận đủ 02 lần đặt cọc tổng là 630.000.000 đồng. Đối chiếu điều khoản phạt cọc gấp 02 lần số tiền cọc đã nhận, thì tổng số tiền hoàn trả và phạt cọc là 1.260.000.000 đồng.

Như vậy, các thoả thuận nêu trên là đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự, số tiền đặt cọc được chia làm 02 lần, tổng là 630.000.000 đồng. Còn lại 100.000.000 đồng chỉ được thanh toán khi các bên đã làm xong việc công chứng, chứ không phải là phải giao hết số tiền thì mới được giao “bìa đỏ” như phía bị đơn trình bày.

- Nguyên đơn ông Ngô Văn T:

Nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, không bổ sung thêm nội dung nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lưu Thị B nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp và của nguyên đơn, không bổ sung thêm nội dung nào khác.

- Bị đơn ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 trình bày:

Nhất trí với ý kiến của ông T về nội dung hợp đồng đặt cọc như sau: Ngày 12/01/2022, ông Ngô Văn T và vợ chồng ông S có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về việc chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 12, tờ bản đồ số 107, diện tích 241m², chiều dài mặt đường là 16m, chiều sâu 18m, hẹn đến ngày 02/3/2022, các bên phải thực hiện hợp đồng công chứng sang tên. Nhưng đến ngày 23/01/2022, hai bên thỏa thuận không thực hiện hợp đồng cũ nữa mà ký hợp đồng đặt cọc mới, theo đó, ông T đã đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, để đảm bảo cho việc các bên giao kết ký hợp đồng công chứng, chuyển nhượng đối với diện tích đất chiều rộng mặt đường là 8,3m, đo từ tường nhà anh T1, chị L kéo sang, chiều sâu kéo đến giáp ao làng, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp ao làng. Giá thỏa thuận theo chuyển nhượng là 730.000.000 (bảy trăm ba mươi triệu) đồng. Ông T đã giao số tiền là 500.000.000 đồng cho vợ chồng tôi (ông S và bà M1), (số tiền này được chuyển từ tiền đã nhận từ hợp đồng cọc ngày 12/01/2022 sang).

Ngày 24/01/2022, ông S, bà M1 đã nhận 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng của ông Ngô Văn T.

Nay đã quá thời hạn thực hiện hợp đồng, bị đơn đề nghị phạt gấp đôi số tiền còn lại là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, nếu ông T nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì phải nhận phạt 200.000.000 đồng, ngoài ra, ông T không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất thì phải mất 630.000.000 (sáu trăm ba mươi triệu) đồng.

Người làm chứng:

- Ông Đặng Văn H trình bày:

Xác nhận hai bên có mua bán, có thực hiện hợp đồng và chứng kiến việc ông Ngô Văn T giao 500.000.000 đồng cho ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 ngày 23/01/2022. Trong đó, bên A (ông S, bà M1) giao bìa vườn tạp của hộ gia đình cho bên B (ông T) khi ông T giao đủ 100.000.000 đồng số tiền còn lại thì ông S sẽ giao bìa và làm nốt thủ tục chuyển nhượng.

- Chị Dương Thị H1 trình bày: Ngày 23/01/2022, chị có chứng kiến hai bên

thỏa thuận ký hợp đồng công chứng, chuyển nhượng đối với diện tích đất chiều rộng mặt đường là 8,3m, đo từ tường nhà anh T1, chị L kéo sang, chiều sâu kéo đến giáp ao làng (18m). Phía Nam giáp đường đi, phía bắc giáp ao làng vẫn tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 107, từ ngày đó chị không biết ông S có chuyển nhượng cho ông T hay không, vì không liên quan đến chị. Ngày 27/6/2022 ông T có nhờ chị xem lại hợp đồng đặt cọc để tiếp tục làm thủ tục với ông S, nhưng ông S đòi ông T thanh toán nốt 100.000.000 đồng thì ông S mới đưa bìa đỏ và ký giấy tờ cho ông T, các bên không thống nhất được và có ghi âm và có sự tham gia của chị. Kể từ đó chị cũng không biết gì khác giữa hai bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DSST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ Điều 26; 35; 39; 147; 157;165; 166; 266; 235 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 131, 164, 166 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 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 toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T, về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Đặng Văn S và bà Lý Thị M1.

2. Buộc ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 trả lại cho số tiền đã nhận cọc là 630.000.000 (sáu trăm ba mươi triệu) đồng và số tiền phạt cọc gấp hai lần là 630.000.000 (sáu trăm ba mươi triệu) đồng. Tổng là 1.260.000.000 (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Buộc ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 phải chịu 49.800.000 (bốn mươi chín triệu tám trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch, nộp ngân sách nhà nước.

Hoàn trả ông Ngô Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.900.000 (hai mươi bốn triệu chín trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0002459 ngày 02/10/2022 tại chi cục Thi hành dân sự Thành phố P.

- Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn S phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng chi phí tố tụng, ông Ngô Văn T đã nộp và đã chi phí, nay thu của ông S trả cho ông T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án của đương sự.

- Ngày 10/4/2023 ông Đặng Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền cọc và phạt cọc, tổng cộng là 1.260.000.000 (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng do không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

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

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

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 2, Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Văn T về yêu cầu bị đơn ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, chấp nhận phạt cọc là 500.000.000 đồng; buộc ông Sáu h lại cho ông T số tiền 130.000.000 đồng là tiền thanh toán nằm trong tổng số tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng là 730.000.000 đồng, chứ không coi là tiền cọc trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2022. Tổng cộng: 1.130.000.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

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

Về quan hệ pháp luật giải quyết: Theo đơn khởi kiện của ông Ngô Văn T yêu cầu tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1, (các bên đương sự đều trú tại xã T, Thành phố P), tòa án thụ lý giải quyết vụ án với quan hệ giải quyết là tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 12/01/2022, ông Ngô Văn T và vợ chồng ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về việc ông S, bà M1 chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 12, tờ bản đồ số 107, diện tích 241m², chiều dài mặt đường dân

sinh là 16m, chiều sâu 18m, hai bên thỏa thuận đến ngày 02/3/2022 các bên phải thực hiện hợp đồng công chứng sang tên. Nhưng trong thời gian đặt cọc ông S không đồng ý chuyển nhượng cho ông T nữa mà chuyển nhượng 1 phần đất trong diện tích 241 m² nêu trên cho anh H, do vậy không còn đủ diện tích đất để bàn giao và ký chuyển nhượng, nên ông S và bà M1 đã đề nghị ông T ký hợp đồng mới để không phải trả lại tiền đặt cọc và không bị phạt cọc. Đến ngày 23/01/2022, hai bên thỏa thuận không thực hiện hợp đồng cũ nữa mà ký hợp đồng đặt cọc mới, là một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 107, theo đó, ông T đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), để đảm bảo cho việc các bên ký hợp đồng công chứng, chuyển nhượng đối với diện tích đất chiều rộng mặt đường là 8,3m, đo từ tường nhà anh T1, chỉ L kéo sang, chiều sâu kéo đến giáp ao làng (18m); phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp ao làng, giá thỏa thuận theo chuyển nhượng là 730.000.000 (bảy trăm ba mươi triệu) đồng, số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, số tiền còn lại là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng, thời hạn đặt cọc là 45 ngày (kể từ ngày 23/01/22 đến hết ngày 15/3/2022, trong đó có 6 ngày tết nguyên đán). Ông T đã giao số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông S, bà M1 (số tiền này được chuyển từ tiền đã nhận từ hợp đồng cọc ngày 12/01/2022 sang); Hai bên thỏa thuận phía ông Đặng Văn S (bên A) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên ông Ngô Văn T (bên B) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Ngoài ra, các bên thỏa thuận tại mục thỏa thuận khác trong hợp đồng đặt cọc ông T phải thanh toán thêm 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng vào ngày 24/02/2022, còn lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng sẽ thanh toán nốt khi nhận bìa; bên A (ông S và bà M1) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (ông Ngô Văn T) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hai bên cam kết chung: Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

[3] Xét thấy ngày 23/01/2022 ông Ngô Văn T và vợ chồng ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về việc ông S, bà M1 chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 107, diện tích đất chiều rộng mặt đường là 8,3m, đo từ tường nhà anh T1, chỉ L kéo sang, chiều sâu kéo đến giáp ao làng (18m). Phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp ao làng, giá thỏa thuận theo chuyển nhượng là 730.000.000 (bảy trăm ba mươi triệu) đồng, số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, số tiền còn lại là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng, trong đó thỏa thuận 130.000.000 đồng giao nhận vào ngày 24/02/2022, thời hạn đặt cọc là 45 ngày (kể từ ngày 23/01/2022 đến hết ngày

15/3/2022 bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đã được đương sự là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận và phù hợp với người làm chứng là chị Dương Thị H1 đã thể hiện nội dung đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; đây là hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết là sự tự nguyện ý chí của các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật theo qui định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; Do đó hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

Theo thỏa thuận, trong thời hạn 45 ngày kể từ 23/01/2022 bên A nhận đủ tiền cọc theo thỏa thuận sẽ cùng bên B đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng trong thời hạn trên bên B yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao bì a đỏ để làm thủ tục công chứng và tách bì nhưng phía ông S (bên A) không thực hiện dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để công chứng.

Xét thấy ông S, bà M1 không phối hợp cùng đi làm các thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T theo thỏa thuận trong thời gian đặt cọc, cũng không giao sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để ông T đi công chứng, chứng thực hợp đồng và liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lý do của việc không giao sổ đỏ mà phía bị đơn đưa ra là do ông T không thanh toán nốt số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu là vi phạm quyền nghĩa vụ theo thỏa thuận đặt cọc ngày 23/01/2022 của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

Như vậy, ông S, bà M1 đã vi phạm cam kết, thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc dẫn đến hợp đồng này không thể giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của hai bên. Theo Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, thì bên nhận cọc phải bồi thường cho bên đặt cọc gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Lỗi do không giao kết thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do phía ông S (bên A), thì bên có lỗi phải trả lại số tiền đã nhận và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận của hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật. cụ thể: Tại phần cam kết chung hai bên đã thỏa thuận có nội dung “Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A”, do đó, ông T đã đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, theo hợp đồng thì phía ông S

chịu phạt gấp đôi số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng X 2 lần = 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Đối với số tiền 130.000.000 đồng do ông T (bên B) giao cho phía ông S nhận ngày 24/1/2022 (BL: 05) có giấy biên nhận riêng, xét thấy đây là số tiền trả theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận có thời hạn giao nhận, như vậy ông T giao cho ông S số tiền đặt cọc ngày 23/1/2022 đã giao là 500.000.000 đồng, theo đó tại phần thỏa thuận khác các bên đã thể hiện nội dung: Thanh toán thêm 130.000.000 đồng vào ngày 24/2/2022, còn 100.000.000 đồng nhận bìa thanh toán nốt, đây là số tiền thỏa thuận thanh toán tiếp theo khi giao kết hợp đồng, là ngoài khoản tiền đặt cọc và thỏa thuận phạt cọc giữa hai bên.

Do vậy Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T đối với ông Đặng Văn S và bà Lý Thị M1, buộc ông S và bà M1 hoàn lại số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông T và buộc chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, đối với số tiền 130.000.000 đồng ông T đã giao cho ông S ngày 24/01/2022, cần buộc phía ông S phải hoàn trả lại cho ông T là phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, do đó cần sửa bản án sơ thẩm mới bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các đương sự và đúng quy định của pháp luật.

[4] Đối với đề nghị của ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1, đề nghị do đã quá thời hạn thực hiện hợp đồng, nên phạt gấp đôi số tiền còn lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, nếu ông T nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì cũng phải nhận phạt 200.000.000 đồng, ngoài ra, ông T không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất thì phải mất số tiền cọc là 630.000.000 (sáu trăm ba mươi triệu) đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy phía bị đơn là ông S và bà M1 có lỗi không thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc ngày 23/01/2022 của hợp đồng đặt cọc, do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông S đề nghị phạt ông T phải chịu mất số tiền cọc 630.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi triệu đồng). Bởi theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/01/2022 các bên thỏa thuận, trong thời hạn 45 ngày kể từ 23/01/2022 bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng quá thời hạn trên ông S vẫn không thực hiện. Lỗi không thực hiện ký thủ tục công chứng, chuyển nhượng thuộc về vợ chồng ông S, bà M1. Bởi, theo hợp đồng đặt cọc, ông S, bà M1 có nghĩa vụ phải giao sổ đỏ (GCNQSD đất) cho ông T đi công chứng và làm thủ tục tách bìa, nhưng ông S, bà M1 không đồng ý đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng và làm các thủ tục này trong thời gian thỏa thuận đặt cọc, khi bên B yêu cầu giao bìa sổ để làm thủ tục tách bìa cũng không giao sổ đỏ (GCNQSD đất) để ông T liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục. Lý do của việc không giao sổ đỏ mà phía bị đơn đưa ra là do ông T không thanh toán nốt số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu là không thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc ngày 23/01/2022 của hợp đồng đặt cọc như đã nêu trên. Xét thấy nguyên nhân phát sinh vi phạm theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa hai bên là lỗi chủ quan của phía ông S và bà M1 dẫn đến việc ông T không giao kết thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng theo hợp đồng đặt cọc như đã nêu trên, do đó không có căn cứ chấp nhận đề nghị của ông S và bà M1.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông S đề nghị ông T cùng thực hiện đi công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông S đề nghị ông T không phải trả thêm khoản tiền 100.000.000 đồng nữa, tuy nhiên phía ông T xác định đã phải vay mượn để mua lô đất khác nên không chấp nhận đề nghị này, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phần xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Đặng Văn S do UBND huyện P (nay là Thành phố P) cấp ngày 16/10/2001 thể hiện nội dung ngày 01/12/2022 phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố P căn cứ vào quyết định số 8456/QĐ-UB ngày 01/12/2022 thu hồi và hủy bỏ thửa đất số 12 tờ bản đồ số 107 nêu trên do cấp sai diện tích và sai vị trí thửa đất, đến nay phía ông S xác định chưa có sự thay đổi nào khác, do đó không có căn cứ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12 tờ bản đồ số 107 nêu trên như phía ông S đề nghị.

Đối với lời khai của người làm chứng là anh H là cháu ông S và bà M1 khai trong quá trình giải quyết vụ án không phù hợp với tài liệu, chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2022 giữa hai bên đương sự đã ký kết và được các bên đương sự thừa nhận không phải chứng minh như đã nêu trên.

Ngoài ra, các bên đương sự không còn tài liệu chứng cứ hay yêu cầu giải quyết nào khác.

[6] Về án phí: Ông Đặng Văn S và bà Lý Thị M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách nhà nước, được trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001436 ngày 12/4/2023 tại chi cục Thi hành dân sự Thành phố P, tỉnh Thái Nguyên;

Buộc ông Ngô Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách nhà nước đối với phần yêu cầu không được tòa án chấp nhận, được trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002459 ngày 02/10/2022 tại chi cục Thi hành dân sự Thành phố P;

Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và ông T không yêu cầu giải quyết toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tại tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử không đặt ra vấn đề giải quyết.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 147; Điều 148; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; 227; Điều 229; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

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

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng Văn S, sửa bản án số 03/2023/DSST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

1. Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đặng Văn S và bà Lý Thị M1. Buộc ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và hoàn lại số tiền 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng. Tổng cộng: 1.130.000.000 (một tỷ một trăm ba mươi triệu) đồng cho ông Ngô Văn T.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

- Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Buộc ông Đặng Văn S, bà Lý Thị M1 phải chịu 45.900.000 (bốn mươi lăm triệu chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách nhà nước, được trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001436 ngày 12/4/2023, tại chi cục Thi hành dân sự Thành phố P, tỉnh Thái Nguyên; ông Đặng Văn S và bà Lý Thị M1 còn phải nộp tiếp số tiền 45.600.000 (bốn mươi lăm triệu sáu trăm nghìn) đồng.

- Buộc ông Ngô Văn T phải chịu 6.500.000 (sáu triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách nhà nước, được trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002459 ngày 02/10/2022 tại chi cục Thi hành dân sự Thành phố P; Hoàn trả ông Ngô Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.400.000 (mười tám triệu bốn trăm nghìn) đồng;

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Phổ Yên;
- Chi cục THADS TP. Phổ Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Quý My