

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 189/2018/DS-PT
Ngày 19 - 11 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
đặt cọc

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ;

Bà Vũ Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Đào Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quang Đ; cư trú tại: Tổ A, ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B;

2. Bà Nguyễn Thị Kim Q; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Số D, đường E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn B (theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 02 năm 2018): Ông Nguyễn Văn Đ; cư trú tại: Số H, đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vũ Thị L; cư trú tại: Tổ K, ấp L, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Vũ Thị L (theo văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 10 năm 2018): Ông Trần Quang Đ; là chồng và cư trú cùng bà L.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Nguyễn Văn B - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Trần Quang Đ có yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 20/6/2015, vợ chồng ông Trần Quang Đ và bà Vũ Thị L có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q, về việc sang nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 530275 ngày 28/9/2015, với giá 950.000.000 đồng; cùng ngày, ông Đ và bà L có giao cho bà Q 300.000.000 đồng tiền cọc. Đến ngày 03/10/2015, ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc việc mua bán đất với ông B và bà Q tại thửa đất XXX, tờ bản đồ số YY, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Nai; hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng X. Sau khi công chứng hợp đồng đặt cọc, ông Đoán đưa tiếp 400.000.000 đồng tiền cọc cho ông B và bà Q. Theo nội dung đã thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là 700.000.000 đồng; số tiền còn lại là 250.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận, cho đến khi một phần thửa đất ông Đoán nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*), thì phía ông Đ sẽ giao hết cho ông B và bà Q. Cùng ngày, ông Đ và bà Q có ký tiếp 01 hợp đồng đặt cọc viết tay đối với diện tích đất tại xã N gắn liền với diện tích đất xã O (cả hai thửa đều được cấp giấy chứng nhận).

Tuy nhiên, trong suốt thời gian từ khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc cho đến nay, phía ông B và bà Q vẫn cố tình không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ theo như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nói trên.

Nay ông Đ yêu cầu:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với diện tích đất nói trên.

- Nếu ông B và bà Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu hủy hai hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2015 (bản chính và bản viết tay) và hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2015; yêu cầu ông B và bà Q phải trả lại số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng và phạt cọc như thỏa thuận ban đầu, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ngày 20/6/2015, bà Q (vợ ông B) tự ý thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc (viết tay), để bán 01 phần trong khu đất nêu trên cho ông Trần Quang Đ với nội dung: Bên A đặt cọc cho bên B bằng tiền mặt với số tiền 200.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 20/06/2015; mục đích đặt cọc: Bằng việc đặt cọc này bên A (ông Đ) cam kết mua đất của bên B (ông B và bà Q) tại xã M, huyện L, với giá 950.000.000 đồng. Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, bên A sẽ cam kết trả số tiền mua bán làm 03 lần, lần 1 là 200.000.000 đồng, lần hai là 500.000.000 đồng và lần ba là 250.000.000 đồng sau khi có giấy chứng nhận. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Q về trao đổi nhưng ông B không đồng ý; do bà Q đã lỡ nhận tiền cọc, nên ông B miễn cưỡng chấp nhận.

Ngày 03/10/2015, vợ chồng ông B và bà Q và vợ chồng ông Đ và bà L cùng đến Văn phòng Công chứng X, để ký hợp đồng đặt cọc với thỏa thuận, tài sản đặt cọc là 700.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 950.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày công chứng hợp đồng đến khi một phần thửa đất được cấp giấy chứng nhận; bên ông Đ phải giao số tiền còn lại 250.000.000 đồng cho bên B. Mục đích đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của thửa XX, tờ bản đồ YY, xã M; cụ thể chiều ngang 10m, chiều dài hết diện tích đất, mục đích sử dụng là để trồng cây lâu năm; vị trí đất do hai bên cắm mốc ngoài thực địa. Nếu bên B không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bên A, thì bên B phải bồi thường tiền đặt cọc gấp 02 lần cho bên A trên số tiền đã đặt cọc.

Sau đó, bà Q đã tiến hành làm thủ tục tách thửa, đề xin cấp giấy chứng nhận cho ông Đ; tuy nhiên, tại thời điểm này, Ủy ban nhân dân huyện L không đồng ý cho tách thửa, nên không thể tiến hành theo thỏa thuận được.

Do bức xúc, ông Đ đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận G; sau đó, hồ sơ chuyển về Tòa án nhân dân huyện L và ông Đ đã rút đơn. Trong quá trình Tòa án giải quyết, ông B mới biết cùng ngày 03/10/2015, có ký thêm một hợp đồng bổ sung viết tay với nội dung: Bên B nhận tiền cọc của bên A với số tiền ghi trong hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng X đặt tại ngã tư P là 700.000.000 đồng; thời hạn bên B nhận tiền cọc để ra sổ cho bên A là bắt đầu từ ngày 03/10/2015 đến hết ngày 30/6/2016. Nếu sau ngày 30/6/2016, mà bên B không ra được sổ hồng cho bên A, thì bên B phải bồi thường tiền đặt cọc gấp 02 lần cho bên A trên số tiền bên A đã đặt cọc. Bên B bao sang tên và ra sổ hồng cho bên A. Bên B có trách nhiệm chuyển mục đích lên thổ cư cho bên A với diện tích 100m² thổ cư; đến khi có sổ mà không có 100m² thổ cư thì bên A không giao số tiền còn lại như trong hợp đồng đặt cọc cho bên B là 250.000.000 đồng. Diện tích bên B chuyển nhượng cho bên A có chiều ngang là 10m, chiều dài từ mép đường nhựa dài đến hết đất. Diện tích chiều ngang tính từ mép nhà bên A kéo ra ngoài đủ 10m. Phần trên giáp trục đường nhựa diện tích khoảng 1/3 thửa đất. Phần dưới thuộc thửa dưới, diện tích 2/3 thửa đất, bên B có trách nhiệm ra sổ cả hai phần trên và phần dưới cho bên A. Nếu quy định Nhà nước yêu cầu chuyển lên đất thổ cư, thì bên A phải chịu tiền chi phí đóng thuế chuyển mục đích cho bên B, bên B phải có trách nhiệm làm thủ tục cho bên A.

Do các bên đều biết chính sách về đất đai, nhưng việc ông Đ tự ý đi thỏa thuận với bà Q một hợp đồng đặt cọc bổ sung bằng tay, việc ký này ông B hoàn toàn không biết và cũng không biết nội dung thỏa thuận bổ sung. Trong suốt từ khi sự việc phát sinh đến nay, ông Đ cho rằng đã bị ông B lừa nên ông Đ đã kiện cáo lung tung và thường xuyên gây rối chửi bới gia đình ông B.

Việc ông Đ lấy điều kiện mà ông tự thỏa thuận thêm với bà Q tại hợp đồng đặt cọc bổ sung, thỏa thuận này trái với ý muốn của ông B nhằm gây áp lực, khó khăn cho gia đình ông B; do vậy, nay ông B đề nghị:

- Hủy hợp đồng đặt cọc giấy tay lập ngày 20/6/2015, giữa ông Trần Quang Đ và bà Nguyễn Thị Kim Q, để mua một phần đất trong thửa số XX, tờ bản đồ YY, có diện tích 960,0m² tại xã M, huyện L, theo giấy chứng nhận số CB530275 ngày 28/9/2015; do vô hiệu về hình thức.

- Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 03/10/2015, giữa ông Trần Quang Đ với vợ chồng ông Nguyễn Văn B bà Nguyễn Thị Kim Q, để mua một phần đất trong khu đất thuộc thửa số XX, tờ bản đồ YY có diện tích 960,0m² tại xã M, huyện L, theo giấy chứng nhận số CB530275 ngày 28/9/2015. Do ông Đ đã có tình vi phạm thỏa thuận về thời gian thực hiện hồ sơ theo hợp đồng

- Hủy hợp đồng đặt cọc giấy tay lập ngày 03/10/2015, giữa ông Trần Quang Đ với bà Nguyễn Thị Kim Q, để mua một phần đất trong khu đất thuộc thửa số XX, tờ bản đồ YY, có diện tích 960,0m² tại xã M, huyện L, theo giấy chứng nhận số CB530275 ngày 28/9/2015; do vợ chồng ông B đồng sở hữu bị vô hiệu về hình thức.

- Vợ chồng ông B và bà Q đồng ý trả lại số tiền 700.000.000 đồng đã nhận của ông Đ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày:

Chồng bà là ông Nguyễn Văn B đã làm đơn tường trình để trình bày đối với vụ án. Bà đồng ý và thống nhất với toàn bộ trình bày của ông B. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các lời khai cũng như ý kiến của ông B có trong bản tự khai để giải quyết theo quy định. Bà đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, đối chất, hòa giải, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử sơ thẩm cũng như phúc thẩm.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L trình bày:

Bà L và ông Đ là vợ chồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L thống nhất hoàn toàn với ý kiến của ông Đ.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L, đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26; 35; 39; 203 và 228, 217 khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Đ và người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2015 viết tay, hợp đồng đặt cọc có công chứng ngày 3/10/2015 và hợp đồng đặt cọc bổ sung ngày 03/10/2015 ký giữa ông Đ và bà Quyên và ông B.

- Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q phải thanh toán lại cho ông Trần Quang Đ và bà Vũ Thị L số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng); trong đó: 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) tiền cọc và 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L về việc tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2015 có công chứng và hợp đồng đặt cọc bổ sung 03/10/2015 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

5. Kháng cáo:

Ngày 26 tháng 6 năm 2018, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q kháng cáo toàn bộ nội dung và hình thức của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Văn bản tố tụng được tổng đạt đầy đủ và hợp lệ. Phiên tòa phúc thẩm được thực hiện dân chủ, bình đẳng, vô tư và khách quan. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật.

Về nội dung: Việc giải quyết của cấp sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào khác; do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 13-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Q có đơn xin xét xử vắng mặt (bút lục số 177); căn cứ vào Khoản 2, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Q.

[2] Về nội dung:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

- Ông Trần Quang Đ với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 247 và 248 (một phần thửa mới số XX), tờ bản đồ số YY, xã M, huyện L; diện tích 960,0m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB530275, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/9/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim Q đứng tên (bút lục số 83).

Để đảm bảo việc chuyển nhượng nêu trên, các bên đã giao kết các hợp đồng đặt cọc sau đây:

+ Ngày 20/6/2015, ông Trần Quang Đ (Bên A) và bà Nguyễn Thị Kim Q (Bên B) xác lập hợp đồng đặt cọc viết tay (các bút lục từ số 41 đến 44); thỏa thuận giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng, bên A đặt cọc cho bên B số tiền 200.000.000 đồng; và: *“Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, bên A cam kết sẽ trả làm 3 lần. Lần 1 là 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, lần 2 là 500.000.000 đồng sau khi công chứng, lần 3 là 250.000.000 đồng sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*; đồng thời, ghi chú: *“Bên B sẽ bao sang đất thổ cư là 100 m² cho bên A và bao sang tên cho bên A”*.

+ Ngày 03/10/2015, ông Trần Quang Đ (Bên A) với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q (Bên B), xác lập hợp đồng đặt cọc; thỏa thuận giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng, bên A đặt cọc cho bên B số tiền 700.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng X (bút lục số 45 và 46).

+ Ngày 03-10-2015, ông Trần Quang Đ (Bên A) và bà Nguyễn Thị Kim Q (Bên B), tiếp tục xác lập hợp đồng đặt cọc bổ sung (viết tay) (bút lục số 47 và 48); nội dung: Bà Q có cam kết thời hạn bên bán nhận tiền cọc để ra sổ cho bên mua là bắt đầu từ ngày 03-10-2015 đến hết ngày 30-6-2016. Nếu sau ngày 30-6-2016 mà bên bán không ra được sổ hồng cho bên mua thì bên bán phải bồi

thường tiền đặt cọc gấp 2 lần cho bên mua trên số tiền bên mua đã đặt cọc. Bên bà Q và ông B còn cam kết bao sang tên, ra sổ hồng (giấy chứng nhận) mang tên ông Đ và có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng thành đất thổ cư với diện tích 100m² cho ông Đ; nếu không, thì bên ông Đ sẽ không giao nốt số tiền 250.000.000 đồng. Hợp đồng này được lập ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng X, ông B biết và không có ý kiến gì về việc đặt cọc bổ sung này; do vậy, ông B đã thừa nhận thêm sự thỏa thuận bổ sung giữa ông Đ với bà Q.

- Về điều khoản phạt cọc:

Tại Điều 4 của Hợp đồng ngày 20-6-2015, các bên thỏa thuận: *“Bên A có quyền nhận lại số tiền cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)”*.

Tại Điều 6 của Hợp đồng ngày 03-10-2015 được công chứng, các bên thỏa thuận: *“Nếu bên B không đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bên A thì bên B phải bồi thường tiền cọc gấp 02 lần cho bên A với số tiền bên A đã đặt cọc”*.

Hợp đồng bổ sung ngày 03-10-2015: *“Nếu sang ngày 30/6/2016 mà bên B không ra sổ hồng cho bên A thì bên B phải chịu phạt bồi thường hợp đồng gấp hai lần số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B là 700.000.000 đồng x 2”*.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, bên phía ông Đ đã giao cho bà Q số tiền cọc tổng cộng là 700.000.000 đồng; cụ thể giao số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 25-6-2015, giao số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 16-8-2015 (do ông Nguyễn Vũ Lộc con ông B và bà Q nhận thay – bút lục số 43) và ngày 06-10-2015, bà Vũ Thị L (vợ ông Đoán) giao 400.000.000 đồng cho bà Q (mặt sau bút lục số 47). Hiện nay, bên phía bà Q và ông B chưa tiến hành các thủ tục để ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ đứng tên theo thỏa thuận.

[3] Về kháng cáo của bị đơn:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 03-10-2015 được công chứng, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên và có giá trị pháp lý; hợp đồng cũng nêu rõ điều khoản về phạt cọc. Tuy nhiên, ngày kể từ ngày ký hợp đồng cho đến nay, phía ông B và bà Q không tiến hành thực hiện thủ tục để chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

- Ngoài ra, tại Hợp đồng đặt cọc bổ sung viết tay lập cùng ngày 03-10-2015, ngay sau khi các bên đã công chứng hợp đồng nêu trên, bà Q có cam kết, thời hạn bên bán nhận tiền cọc để ra sổ cho bên mua là bắt đầu từ ngày 03-10-2015 đến hết ngày 30-3-2016; tuy nhiên, bà Q cũng không thực hiện theo cam kết.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 530275 nêu trên, thể hiện: Thửa đất số XX, tờ bản đồ số XX có diện tích 960,0m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Như vậy, ông B và bà Q đều biết rõ diện tích đất sang nhượng cho ông Đ là đất nông nghiệp, không đủ điều kiện để tách thửa nhưng vẫn tiếp tục thực hiện việc nhận cọc, cam kết chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư và tách thửa cho ông Đ.

- Ngày 10-11-2016, bà Q có đơn yêu cầu tách thửa tại thửa đất XX, tờ bản đồ YY như sau: *“Bà Nguyễn Thị Kim Q xin tách thửa XX, tờ bản đồ số YY ra thêm 3 thửa mới, để tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích khoảng: Thửa 1 tặng con Nguyễn Ngọc A 147,1 m², loại đất: CLN; thửa 2 tặng con Nguyễn Vũ L 341,8m², loại đất: CLN; thửa 3 (diện tích còn lại): 385,2m², loại đất: CLN”* (bút lục số 84). Như vậy, mục đích tách thửa của bà Q là để cho con, không phải tách thửa cho ông Đ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

- Khi phát sinh tranh chấp, quá trình Tòa án nhân dân quận G giải quyết vụ án, ông Đ đề nghị nếu không tách sổ được, thì phần đất ông nhận chuyển nhượng sẽ dùng giấy chứng nhận chung với bà Q; tuy nhiên, bà Q vẫn không đồng ý (bút lục số 95).

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ông B và bà Q cố tình không thực hiện thỏa thuận nêu trong hợp đồng đặt cọc, lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng là từ phía ông B và bà Q; nên ông B và bà Q phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc như trong hợp đồng hai bên thỏa thuận.

Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc hủy các hợp đồng đặt cọc; buộc ông B và bà Q hoàn trả cho ông Đ và bà L số tiền 700.000.000 đồng và chịu phạt cọc 700.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B và bà Q.

[4] Về quyết định của cấp sơ thẩm:

- Nguyên đơn khởi kiện bổ sung (bút lục số 33) nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đã rút một phần; cấp sơ thẩm đình chỉ một phần là đúng quy định pháp luật.

- Nguyên đơn là ông Trần Quang Đ; cấp sơ thẩm tuyên: “Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Đ và người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L” là không chính xác; bởi vì, bà L không có đơn khởi kiện. Do đó, sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Án phí: Căn cứ Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Do kháng cáo không được chấp nhận; ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm được cấp sơ thẩm xác định đúng nên giữ nguyên.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q.

Sửa về phần tuyên án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 13-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

Áp dụng Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005; quy định về án phí nêu trên;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q, về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Đ, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 03-10-2015 được công chứng và Hợp đồng đặt cọc bổ sung ngày 03-10-2015 (không được công chứng, chứng thực).

3. Tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc sau đây:

3.1. Hợp đồng đặt cọc ngày 20-6-2015 (không được công chứng, chứng thực), do ông Trần Quang Đ giao kết với bà Nguyễn Thị Kim Q.

3.2. Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng X ngày 03-10-2015, do ông Trần Quang Đ giao kết với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q.

3.3. Hợp đồng đặt cọc bổ sung ngày 03-10-2015 (không được công chứng, chứng thực), do ông Trần Quang Đ giao kết với bà Nguyễn Thị Kim Q.

4. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q phải thanh toán cho ông Trần Quang Đ và bà Vũ Thị L: 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) tiền cọc và 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) tiền phạt cọc; tổng cộng 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

5. Về án phí:

5.1. Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q phải nộp 54.300.000 đồng (năm mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

5.2. Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông B và bà Q đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 002429 ngày 26-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

5.3. Hoàn trả cho ông Trần Quang Đ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, bao gồm: 20.250.000 đồng (hai mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 005322 ngày 16-01-2018; và 6.750.000 đồng (sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 005351 ngày 25-01-2018.

6. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được nêu tại Mục 4, phần quyết định của bản án này, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 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, Điều 7, Điều 7a,

và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện L;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- Các đương sự (4);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành