

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 27/2023/DS - PT

Ngày 31-5-2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Hồng Thắng

Các Thẩm phán: Ông Phúc An Hoàn

Bà Nguyễn Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà La Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Vân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2023/TLPT – DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS - ST, ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2023/QĐ-PT, ngày 08 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Trần Quốc T**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Trung K, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958 – Luật sư Công ty Luật TNHH Vũ Kiên thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: MG4-09 Vincom, phố H, tổ 13, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Anh T, ông K có mặt, bà H1 vắng mặt;

2. Bị đơn: Ông **Lương Hải H**, sinh năm 1969; có mặt;

Địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Trần Quốc T, sinh năm 1985 và bị đơn ông Lương Hải H, sinh năm 1969.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 12/01/2022, bản tự khai, biên bản lấy lời khai anh Trần Quốc T trình bày:*

Ngày 08/11/2021, Anh T và ông Lương Hải H có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lương Hải H tại nhà ông H. Thông tin cụ thể thửa đất như sau:

Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang diện tích 1.107,0 m², trong đó có 400 m² đất ở và 707,0 m², đất trồng cây lâu năm, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lương Hải H và bà Phùng Sỹ H2.

Ông H đồng ý bán cho Anh T một phần của thửa đất, với diện tích mặt tiền đằng trước là 06 mét, phía sau 6,08 mét; chiều dài hết thửa đất, trên đất có 01 nhà xây cấp 4 với giá 440.000.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi triệu đồng*). Hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021, Anh T đã đặt cọc trước số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), số tiền còn lại anh sẽ thanh toán cho ông H khi hai bên công chứng xong thủ tục giấy tờ, thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày làm giấy. Đến ngày 12/11/2021, Anh T tiếp tục chuyển thêm cho ông H số tiền 103.000.000 đồng (*Một trăm linh ba triệu đồng*) để ông H làm thủ tục rút sổ bìa đỏ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Trung Môn, huyện Y. Trong ngày 12/11/2021, ông H nói cần tiền nên anh đưa tiếp cho ông H số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*), sau đó ông H đưa cho anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng, hai bên thống nhất Anh T đã đặt cọc tổng số tiền là 163.000.000 đồng và cam kết nếu ông H không chuyển nhượng cho anh thì sẽ phạt cọc gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc, nếu Anh T không mua sẽ mất số tiền đặt cọc, thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 20 ngày, từ ngày 12/11/2021 đến ngày 02/12/2021.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, Anh T đã nhiều lần gọi ông H ra Văn phòng công chứng để hoàn thiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và thanh toán nốt số tiền cho ông H nhưng ông H cố tình không thực hiện theo hợp đồng. Theo hợp đồng đặt cọc và diện tích thực tế trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giống nhau, cụ thể:

- Theo hợp đồng đặt cọc, Anh T và ông H thống nhất diện tích chuyển nhượng mặt tiền đằng trước là 06 mét, phía sau 6,08 mét; chiều dài hết thửa đất, trên đất có 01 nhà xây cấp 4.

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang mặt tiền là 04m, tổng diện tích là 242,8 m², trong đó có 80 m², đất thổ cư, còn lại hai mét đất mặt tiền phía sau là 2,08 mét nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do ông H không hợp tác để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh T, ông đề nghị ông Lương Hải H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu ông H không đồng ý thì phải có trách nhiệm trả cho anh

số tiền đặt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*). Tổng cộng ông H phải trả cho anh là 326.000.000đ (*Ba trăm hai mươi sáu triệu đồng*).

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn ông Lương Hải H trình bày:*

Ngày 08/11/2021, ông và anh Trần Quốc T có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình ông tại nhà ông H. Thông tin cụ thể thửa đất như sau:

Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện Y, diện tích 1107,0 m², trong đó có 400 m² đất ở và 707,0 m² đất trồng cây lâu năm, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lương Hải H và bà Phùng Sỹ H2.

Ông đồng ý bán cho Anh T một phần của thửa đất, với diện tích mặt tiền đằng trước là 06 mét, phía sau 6,08 mét; chiều dài hết thửa đất, trên đất có 01 nhà xây cấp 4 với giá 440.000.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi triệu đồng*). Hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021, Anh T đã đặt cọc trước số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), số tiền còn lại hai bên thống nhất Anh T sẽ thanh toán cho ông khi hai bên công chứng xong thủ tục giấy tờ, thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày làm giấy. Đến ngày 12/11/2021 Anh T tiếp tục chuyển thêm cho ông số tiền 103.000.000 đồng (*Một trăm linh ba triệu đồng*) để ông làm thủ tục rút sổ bìa đỏ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Trung Môn, huyện Y. Trong ngày 12/11/2021, Anh T tiếp tục chuyển cho ông số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*), hai bên cam kết nếu ông không chuyển nhượng đất cho Anh T thì sẽ phạt cọc gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc, nếu Anh T không mua sẽ mất số tiền đặt cọc trên, thời hạn đặt cọc là 20 ngày, từ ngày 12/11/2021 đến ngày 02/12/2021.

Anh Trần Quốc T đề nghị ông tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông không nhất trí, nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông đề nghị Anh T phải trả thêm cho ông số tiền 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*) nữa. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông đề nghị ông Tuấn phải trả cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông không phải trả lại tiền đặt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*) vì ông cho rằng đã quá thời hạn giao kết trong hợp đồng đặt cọc mà Anh T không thực hiện việc chuyển nhượng đất, trong quá trình thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng đất, Anh T không đưa vợ lên làm thủ tục, không có giấy ủy quyền của vợ nên đó là nguyên nhân dẫn đến việc chuyển nhượng đất không thực hiện được.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh tại Thôn K, xã C và tại UBND xã C:

Xác minh đối với ông Vi Văn L là trưởng thôn K, xã C cho biết: ông H có 01 mảnh đất ở thôn K, việc ông H, anh T làm hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển

nhượng đất như thế nào thôn, xóm không nắm được. Xác minh tại UBND xã C được ông Lâm Thanh T1 - cán bộ địa chính xã cho biết: anh Trần Quốc T và ông Lương Hải H có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào xã không nắm bắt được, anh T, ông H không đến UBND xã làm thủ tục. Ông T1 cho biết trong tháng 11/2021 anh Trần Quốc T và ông Lương Hải H cùng nhau đến UBND xã C nộp giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 44, giấy tờ anh T và ông H nộp là bản phô tô. Sau khi xã nhận được thủ tục đề nghị thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xã có báo cho anh T và ông H lên để làm thủ tục nhưng Anh T và ông H đều không lên xã làm thủ tục, từ đó đến nay hai bên không lên xã làm thủ tục chuyển nhượng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Trung K đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và các tài liệu có liên quan chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông H phải có trách nhiệm trả cho Anh T số tiền đặt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*). Tổng cộng ông H phải trả cho Anh T số tiền là 326.000.000đ (*Ba trăm hai mươi sáu triệu đồng*).

Vụ án đã được Toà án nhân dân huyện Y thụ lý, hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS - ST, ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào Điều 288, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quốc T đối với ông Lương Hải H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Buộc ông Lương Hải H có nghĩa vụ trả cho anh Trần Quốc T số tiền đặt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*).

Khoản tiền ông Lương Hải H phải trả cho anh Trần Quốc T, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông H chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất do các bên thoả thuận, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Nếu không thoả thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

3. Về án phí: Ông Lương Hải H phải chịu 8.150.000đ (*Tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Anh Trần Quốc T phải chịu 8.150.000đ (*Tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Anh T đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số AA/2021/0003852, lập ngày 18/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y, Anh T còn phải nộp tiếp số tiền 7.850.000đ (*Bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

+ Ngày 27/12/2022, Toà án nhận được đơn kháng cáo và ngày 08/01/2023 Toà án nhận được đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn anh Trần Quốc T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm 83/2022/DS-ST, ngày 29/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang với lý do anh không đồng ý với quan điểm giải quyết vụ án của Toà án cấp sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét ông Lương Hải H phải trả cho anh 163.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng chẵn*) tiền đặt cọc và 163.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng chẵn*) tiền phạt cọc, tổng ông Lương Hải H phải trả cho anh 326.000.000 đồng (*Ba trăm hai mươi sáu triệu đồng chẵn*).

+ Ngày 09/01/2023, Toà án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Lương Hải H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS - ST, ngày 29/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang với lý do ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Trung K và nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và các tài liệu có liên quan chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông H phải có trách nhiệm trả cho Anh T số tiền đặt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*). Tổng cộng ông H phải trả cho Anh T số tiền là 326.000.000đ (*Ba trăm hai mươi sáu triệu đồng*).

Bị đơn - ông Lương Hải H yêu cầu ông Tuấn tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp tiếp tục thực hiện việc mua bán đất thì hai bên thương lượng với giá 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông đề nghị Anh T phải trả cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông không phải trả lại tiền đặt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*) vì ông cho rằng đã quá thời hạn giao kết trong hợp đồng đặt cọc mà Anh T không thực hiện việc chuyển nhượng đất, trong quá trình thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng đất, Anh T không đưa vợ lên làm thủ tục, không có giấy ủy quyền của vợ nên đó là nguyên nhân dẫn đến việc chuyển nhượng đất không thực hiện được.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Quốc T và bị đơn ông Lương Hải H là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về hướng giải quyết vụ án:

Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021 giữa Anh T và ông H là để đảm bảo cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện Y. Tại đơn kháng cáo, anh T cho rằng đối với diện tích thửa đất thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021 giữa Anh T với ông H khác với diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh không thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên như đã thoả thuận được, do vậy ông H là người đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải trả tiền đặt cọc là 163.000.000 đồng và tiền phạt cọc 163.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021 hai bên cũng thoả thuận dựa trên diện tích hiện tại đang ở, chứ không dựa trên diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H. Vì Hợp đồng đặt cọc dựa trên diện tích đất hiện tại thực tế đang ở chứ không dựa trên diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc Anh T kháng cáo cho rằng ông H vi phạm Hợp đồng đặt cọc là do ông H đưa thông tin sai lệch về diện tích thửa đất dẫn đến việc ông không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là không có cơ sở.

Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn anh Lương Hải H: Ông H cho rằng Anh T hết thời hạn đặt cọc mà không đến cơ quan có thẩm quyền để cùng ông phối hợp làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021. TAND huyện Y tiến hành xác minh tại UBND xã C, xác định sau khi xã nhận được thủ tục đề nghị thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xã có báo cho Anh T và ông H lên để làm thủ tục nhưng Anh T và ông H đều không lên xã làm thủ tục, từ đó đến nay hai bên không lên xã làm thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, ông H và Anh T không cùng nhau phối hợp đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021 là lỗi của cả Anh T và ông H.

Căn cứ điểm d, Mục 1 Nghị Quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “...d. Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.”

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Quốc T và bị đơn ông Lương Hải H.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ điểm khoản 1 điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/HNGĐ-ST ngày 29/9/2022 của TAND huyện Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Quốc T tự nguyện nộp lại 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 536850 mang tên ông Lương Hải H và bà Phùng Sỹ H2 để trả cho ông Lương Hải H, cần ghi nhận việc trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Lương Hải H tại phiên tòa.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Quốc T và bị đơn ông Lương Hải H trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, các đương sự nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đầy đủ. Do đó đơn kháng cáo được công nhận là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Quốc T:

Nguyên đơn xác định hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021 giữa Anh T và ông H là để đảm bảo cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện Y. Tuy nhiên, đối với diện tích thửa đất thể hiện trong hợp đồng đặt cọc khác với diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021 hai bên cũng thoả thuận dựa trên diện tích hiện tại đang ở, chứ không dựa trên diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, Anh T cũng biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đang được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông H. Anh T đã chuyển tiền đặt cọc 3 lần để ông H rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho Anh T. Anh T cho rằng ông H đưa thông tin sai lệch về diện tích thửa đất chuyển nhượng cho anh, nhưng Anh T cũng không tự tìm hiểu về thửa đất tại chính quyền địa phương, anh đã tự nguyện ký vào Hợp đồng đặt cọc mà không có tìm hiểu về thửa đất có đúng và đảm bảo quy định để chuyển nhượng hay không. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, ông H cũng không nắm được diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bao nhiêu mà chỉ làm hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất thực tế ông đang sử dụng và hai bên đã thoả thuận nội dung đặt cọc dựa trên diện tích đất thực tế ông H đang sử dụng. Như vậy, xác định lỗi này thuộc về hai bên.

[2.2] Về kháng cáo của bị đơn ông Lương Hải H:

Ông H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 83/2022/HNGĐ-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y vì cho rằng: ông đã thực hiện đúng giao kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021. Trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ 08/11/2021 đến 23/11/2021 nhưng quá 3 ngày tức 26/11/2021 ông đã dùng mọi cách để gặp và thương lượng nhưng anh T không hợp tác, không đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết. Dựa trên cam kết hết giá trị ngày 23/11/2021 ông xác định ông không sai phạm điều gì, và nay nếu anh T còn mua ông vẫn bán cho anh T đất thổ cư đó với giá hai bên thỏa thuận.

Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2021 là biện pháp đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và ông H, trong hợp đồng đặt cọc không quy định rõ bên nào có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng và chịu chi phí thực hiện thủ tục chuyển nhượng, chỉ ghi thời hạn hai bên thực hiện hợp đồng. Hết thời hạn cọc, mà Anh T và ông H đều không đến UBND xã để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng dẫn đến việc chuyển nhượng đất không thể thực hiện được.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh tại UBND xã C, xác định: Sau khi xã nhận được thủ tục đề nghị thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xã có báo cho anh T và ông H lên để làm thủ tục nhưng anh T và ông H đều không lên xã làm thủ tục, từ đó đến nay hai bên không lên xã làm thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, xác định lỗi này thuộc về hai bên không cùng nhau đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm d, Mục 1 Nghị Quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “...d. Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”. Bên cạnh đó, hai đương sự có kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Quốc T và bị đơn ông Lương Hải H là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Quốc T và bị đơn Lương Hải H; cần căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự số 83/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Quốc T tự nguyện nộp lại 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 536850 mang tên ông Lương Hải H và bà Phùng Sỹ H2 để trả cho ông Lương Hải H, cần ghi nhận trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Lương Hải H tại phiên tòa.

[2.3] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Quốc T và bị đơn Lương Hải H, giữ nguyên bản án dân sự số 83/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của TAND huyện Y, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào Điều 288, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quốc T đối với ông Lương Hải H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Buộc ông Lương Hải H có nghĩa vụ trả cho anh Trần Quốc T số tiền đặt cọc là 163.000.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu đồng*).

Khoản tiền ông Lương Hải H phải trả cho anh Trần Quốc T, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông H chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất do các bên thỏa thuận, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận sự thỏa thuận: Anh Trần Quốc T nộp lại tại phiên tòa phúc thẩm 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 536850 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 31/12/2010 mang tên ông Lương Hải H và bà Phùng Sỹ H2 để trả cho ông Lương Hải H, trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 536850 mang tên ông Lương Hải H và bà Phùng Sỹ H2 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 31/12/2010 cho ông Lương Hải H tại phiên tòa ngày 31/5/2023.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Lương Hải H phải chịu 8.150.000đ (*Tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Anh Trần Quốc T phải chịu 8.150.000đ (*Tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu tiền số AA/2021/0003852, lập ngày 18/10/2021 của Chi cục thi hành

án dân sự huyện Y, Anh T còn phải nộp tiếp số tiền 7.850.000đ (Bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Hải H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đương sự đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0004413, ngày 06/3/2023 và anh Trần Quốc T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đương sự đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0004409, ngày 01/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Anh T, ông H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

" Trường hợp bản án 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, 7a 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"./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ' PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Ma Hồng Thắng

