

Bản án số: 38/2024/DS-PT

Ngày 26-02-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng

đặt cọc và tranh chấp bồi

thường thiệt hại ngoài hợp đồng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín, ông Nguyễn Hồng Thái.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo. Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1974 và bà Phạm Thị Tuyết S, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị S1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1968. Địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Bùi Thị Tú N, sinh năm 1996

Địa chỉ: Số B, đường T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1968. Địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tú N.

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Văn S2, sinh năm 1992. Địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Trần Thanh L1, sinh năm 1974. Địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1974. Địa chỉ: thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Đoàn Văn L3, sinh năm 1993. Địa chỉ: khu phố L, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Đào Văn T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: khu phố L, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị Tuyết S, bà Trần Thị S1, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Bùi Thị Tú N, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Thanh L1. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn, bà Phạm Thị Tuyết S trình bày:

Vào ngày 15/6/2022, tại nhà của bà Bùi Thị Tú N, vợ chồng bà cùng vợ chồng ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H, 02 con gái ông M bà H là Bùi Thị Tú N và Bùi Thị Tú V và có ông Nguyễn Văn L2 (người môi giới) cùng thống nhất việc vợ chồng bà đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho gia đình ông M bà H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản số số 04-HTX2, có diện tích 5.333m² cấp cho hộ gia đình ông Bùi Văn M, địa chỉ đất tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, giá trị chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Trong ngày 15/6/2022, vợ chồng bà đã giao đủ cho gia đình ông M bà H tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Thời hạn của hợp đồng đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 15/6/2022 các bên sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạn chót là ngày 29/7/2022. Địa điểm để ký kết hợp đồng có ghi tại phòng công chứng nhà nước nhưng không ghi cụ thể.

Tuy nhiên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã không diễn ra, nguyên nhân là do ông Trần Thanh L1 là người thuê đất (là đối tượng chuyển nhượng) nộp đơn khởi kiện tại Tòa án và nộp đơn ngăn chặn tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện H và Chi nhánh Văn phòng Đ.

Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, gia đình ông M và H không thông báo cho vợ chồng bà biết việc có người đang thuê vườn thanh long, vợ chồng bà hoàn toàn không hay biết việc này, nếu biết thì đã không đặt cọc mua đất.

Ngày 18/6/2022, bà H và 1 người bạn cùng với 1 người làm dịch vụ đo đạc tên L2 đến chỉ ranh đất cho vợ chồng bà, bà H có cầm chai sơn xịt lên đầu trụ hàng rào..., để xác định ranh giới đất cho vợ chồng bà. Khi đó trên đất đang có trồng thanh long kín mặt đất.

Ngày 19/6/2022, sau khi có được sự đồng ý của gia đình ông M bà H, vợ chồng bà đã thuê máy móc san ủi toàn bộ diện tích đất đã chỉ ranh. Khi bà đang thực hiện thì có người đến chặn lại (sau này bà mới biết là người thân của ông Trần Thanh L1). Khi đó bà có gọi điện thoại nói cho ông L2 (người môi giới), ông L2 thông báo với gia đình ông M bà H, sau đó bà Bùi Thị Tú N (con gái ông M bà H) gọi điện lại cho bà và nói rằng bà cứ tiếp tục làm, đồng thời có cam kết sẽ giải quyết với những người ngăn chặn. Vì vậy bà yên tâm và tiếp tục san ủi đất. Việc san ủi đất được thực hiện 3 ngày liền, đến ngày 21/6 thì mới hoàn thành xong. Sau đó 2 bên có thỏa thuận đến trụ sở Ủy ban xã H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền nhưng bên bán không đến, chứng tỏ không hề có thiện chí.

Vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu ông M, bà H trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, vợ chồng bà không đồng ý. Việc nhỏ trụ thanh long trên đất là do 2 bên thỏa thuận nghĩa vụ của bên bán là nhổ hết trụ, dọn sạch đất khi giao đất cho bà. Tuy nhiên do gia đình ông M bà H bận công việc nên có giao việc này cho bà.

Ông Nguyễn Thanh T thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị Tuyết S.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Kim L là đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tú N trình bày:

Vợ chồng ông T, bà S đang trong thời gian giao dịch đặt cọc mà đã ngang nhiên và tự động thuê xe máy cày và một số người đến phá dỡ hết toàn bộ 1000 trụ thanh long đang trong thời gian thu hoạch với diện tích đất 5.333 m² của gia đình ông M. Trong đó có đường dây 12.7 KV và trạm biến áp 50KV khi 02 bên vừa mới đặt cọc, chưa có sự đồng ý của ông M, bà H. Diện tích đất chuyển nhượng có 1.000 trụ thanh long mà ông M đang cho vợ chồng ông Trần Thanh L1 và bà Nguyễn Thị Hoàng T2 thuê 10 năm, mỗi năm 60 triệu đồng, ông M đã nhận tiền 10 năm là 600 triệu đồng. Nhưng vợ chồng ông L1 mới sử dụng được 04 năm thì vợ chồng ông T và bà S tự động cho xe máy cày và thuê người đến phá hết 1.000 trụ thanh long và cả đường dây 12.7 KV và trạm biến áp 50KVA. Vì vậy vợ chồng ông L1, bà T2 đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam yêu cầu vợ chồng ông M bà H phải trả tiền 06 năm thuê vườn thanh long là 398.880.000 đồng (60.000 triệu/năm x 06 năm = 360.000.000 đồng) và tiền lãi là 38.880.000 đồng.

Vợ chồng ông T bà S đã nôn nóng phá vườn thanh long để lấy mặt bằng giới thiệu cho khách bán sang tay lấy lời. Nhưng khi đến ngày chuyển nhượng lại chưa có khách đến mua đất nên vợ chồng ông T, bà S gây khó khăn tìm mọi cách để phá vỡ hợp đồng và tìm mọi cơ để không mua thửa đất trên. Đối với việc cho ông L1 thuê vườn thanh long thì gia đình ông M sẽ bị đền hợp đồng hoặc trả thêm phần chi

phí và tiền thuê cho vợ chồng ông L1 bà T2. Việc này cũng không làm ảnh hưởng gì đến quyền lợi của vợ chồng ông T và bà S.

Chính vì vậy, một phần trong hợp đồng đặt cọc cũng không nêu rõ địa điểm phải đến ký làm thủ tục chuyển nhượng tài sản trên. Nhưng khi trao đổi điện thoại và tin nhắn với bên gia đình ông M thì bà S cũng chấp nhận địa điểm công chứng do bên bán chọn (có tin nhắn lưu trong điện thoại). Bản thân gia đình ông M và bà S đã đến Phòng C1, thuộc Sở Tư pháp để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông T bà S theo hợp đồng đặt cọc. Chính con gái của ông M là chị N đã liên hệ điện thoại năn nỉ vợ chồng ông bà T, bà S ra để giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên như trong nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2020, nhưng vợ chồng ông T bà S vẫn không đến là do lỗi của ông T bà S.

Vì vậy, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường các khoản sau:

- Trả tiền 1.000 trụ thanh long x 615.000 đồng/trụ = 615.000.000 đồng.
- Đường dây 12.7 KV và trạm biến áp 50KVA = 31.153.449 đồng.
- Tiền thuê vườn (06 năm) thanh long theo đơn khởi kiện của ông Trần Thanh L1 = 398.880.000 đồng

Tổng cộng: 1.045.033.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu không trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tú N trình bày: Bà là con ruột của ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H, hiện tại mẹ bà sống cùng với bà ở số B T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Bà thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng đặt cọc. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã không diễn ra, nguyên nhân là do ông T, bà S đã không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng.

Năm 2018, cha bà là ông M có ký văn bản thỏa thuận cho ông Trần Thanh L1 thuê tài sản trên đất, chính là thửa đất là đối tượng chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận bao gồm 1000 trụ thanh long và bình điện hạ thế (bình điện hạ thế không nằm trên thửa đất chuyển nhượng), giá thuê là 60.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 10 năm. Trong văn bản thỏa thuận có ghi là cha bà ông Bùi Văn M đã nhận đủ toàn bộ tiền thuê là 600.000.000 đồng, đến năm 2028 mới hết thời hạn thuê.

Khi giao kết đặt cọc thì gia đình bà có thông báo cho ông T và bà S biết sự việc trên và có cam kết là gia đình bà sẽ tự giải quyết với ông Trần Thanh L1. Tuy nhiên sau khi thanh toán tiền cọc thì ông T và bà S đã đến thửa đất chuyển nhượng và tự ý thuê máy cày, san ủi toàn bộ các trụ thanh long có trên đất. Thời điểm đó, ông Trần Thanh L1 biết được việc gia đình bà muốn bán đất mà chưa giải quyết xong với ông nên đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu gia đình bà bồi thường 360.000.000 đồng tiền thuê đất trong 6 năm còn lại.

Việc liên lạc giữa 2 bên, ông T bà S thường liên lạc thông qua cha mẹ bà hoặc thông qua bà. Vì vậy, ngày 27/7/22, vợ chồng ông T bà S trao đổi với bà, hẹn

đến Ủy ban nhân dân xã H để ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà đồng ý. Nhưng sau khi báo lại với cha mẹ thì cha mẹ không đồng ý mà kêu đến văn phòng C2 thuộc sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, vợ chồng ông T bà S không đồng ý nên hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa người làm chứng ông Trần Thanh L1 trình bày: Ông là người thuê vườn thanh long của ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H. Ông thuê từ năm 2018, giá thuê là 60.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 18/9/2018, như vậy thời điểm hết hạn thuê là 18/9/2028. Toàn bộ tiền thuê trong 10 năm ông M đã nhận đủ.

Tài sản thuê bao gồm 1000 trụ thanh long và 01 trạm biến áp, tuy nhiên khi ông có nhu cầu sử dụng điện để chong thanh long thì phải mua điện của ông M với giá là 2.500đồng/kw. Ngay sau khi ký kết hợp đồng, ông đã nhận V1 để canh tác. Ông canh tác và chăm sóc thanh long liên tục từ khi nhận vườn.

Ông không biết gia đình ông M có biết việc ông M cho ông T3 vườn hay không, vì thời điểm thuê vườn xuyên suốt đến tận bây giờ ông M chỉ ở một mình tại căn nhà bên cạnh vườn thanh long cho ông thuê. Ông M cũng có cho ông xem sổ hộ khẩu chỉ có tên của 1 mình ông M.

Vào khoảng tháng 6 năm 2022, có người gọi điện cho ông (là hàng xóm có nhà gần với vườn thanh long mà ông đang thuê), báo là có người đang nhô trụ, phá vườn thanh long ông đang thuê thì vợ ông gọi điện cho con gái của ông là Bùi Thị Tú N để nói chuyện và trao đổi với vợ ông M là bà H nhưng bà H chửi bới ông rồi nói ông cứ đi kiện đi, bà H sẽ đi hầu.

Lúc bà S cho người dỡ trụ, thì em trai ông là Nguyễn Duy T4 và anh trai ông là Nguyễn Trường S3 có đến ngăn cản, khi đó bà S có nói là cả gia đình ông M đều đã ký bán đất cho bà S, đồng thời bà S còn lấy điện thoại gọi cho con gái ông M là Bùi Thị Tú N, do mở loa ngoài nên anh em của ông đều nghe thấy bà N nói với bà S rằng cứ tiếp tục làm, có chuyện gì để bà N giải quyết. Tuy nhiên sau đó không thấy giải quyết gì cho gia đình ông, bởi gia đình ông thuê vườn chỉ mới 4 năm, thời hạn thuê vườn vẫn còn 6 năm nữa.

Sau khi ông biết được sự việc, ông đã gửi đơn khởi kiện ra Tòa án và gửi đơn ngăn chặn ra Ủy ban nhân dân xã H và Chi nhánh Văn phòng Đ, ngăn chặn việc gia đình ông M chuyển nhượng đất.

Sau khi ông gửi đơn khởi kiện và đơn ngăn chặn, bà N có đến nhà gặp ông và thương lượng, yêu cầu ông rút lại đơn khởi kiện và đơn ngăn chặn để bán đất, hôm sau nữa thì họ liên lạc với ông và nói bà H sẽ đưa cho ông 100.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý. Do thời hạn thuê còn 6 năm, ông đã khởi kiện yêu cầu gia đình ông M bồi thường cho ông số tiền 360.000.000 đồng.

Sau khi bà S phá dỡ thanh long trên đất, ông có kiểm tra lại số lượng thanh long còn lại khoảng vài trăm trụ, ông U bị phá dỡ khoảng 600 trụ.

Quá trình giải quyết người làm chứng ông Đoàn Văn L3 trình bày:

Ngày 18/6/2022, ông Nguyễn Thanh T có gọi điện thoại cho ông, thuê ông đến một thửa đất tại xã H để phá dỡ trụ thanh long, cùng ngày ông có đến khu đất để xem tình hình. Ngày 19/6/2022, ông đưa máy móc đến để phá dỡ trụ thanh long. Số trụ thanh long mà ông được thuê phá dỡ là 600 trụ có lẽ mười mấy cây nữa, ông không nhớ rõ. Tình trạng toàn bộ thanh long thời điểm phá dỡ là đã bỏ hoang lâu ngày, cỏ dại mọc đầy trên các trụ, thanh long đều đã héo úa.

Ngoài 600 trụ thanh long đã phá dỡ thì trên đất không có tài sản nào khác. Tiền công phá dỡ là 20.000/trụ. Hôm đó ông nhận tiền công là 12.000.000 đồng từ ông T.

Việc phá dỡ thanh long được thực hiện trong vòng 2 ngày, ngày đầu tiên 19/6/2022 thì mọi chuyện suôn sẻ, đến ngày thứ 2 là 20/6/2022 thì có một người đàn ông đến ngăn cản, có nói là vườn thanh long này của anh ta đang muốn. ông có gọi điện thoại cho bà S thông báo lại tình hình. Khoảng 30 phút thì bà S có đến khu đất, thông báo cho ông là tiếp tục làm việc.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa người làm chứng Nguyễn Văn L2 trình bày: Ông là người môi giới cho ông T, bà S đến xem và mua đất của ông M bà H.

Trước đó ông có nghe nói gia đình ông M muốn bán thửa đất, ông T bà S thì có nhu cầu mua, nên sau khi đi xem đất thì ông T bà S cùng với ông có đến nhà của bà Bùi Thị Tú N (con gái ruột của ông M bà H) vào ngày 15/6/2022 tại số B T, phường P, thành phố P để thương lượng việc đặt cọc và mua bán đất.

Tại nhà của bà Bùi Thị Tú N có mặt vợ chồng ông T bà S, vợ chồng ông M bà H, có mặt ông, bà Bùi Thị Tú N và Bùi Thị Tú V.

Khi các bên thương lượng mua bán đất thì ông không nghe thấy phía gia đình ông Bùi Văn M có đề cập hay thông báo cho vợ chồng ông T bà S rằng thửa đất mua bán đang cho người khác thuê, ông chỉ biết hai bên làm việc với nhau về việc gia đình ông M bán thửa đất cho vợ chồng ông T bà S, ông T bà S đặt cọc trước 300.000.000 đồng cho gia đình ông M. Sau đó 2 bên thỏa thuận cụ thể như thế nào ông không xen vào nữa.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Đoàn Văn T5 trình bày: ông là hàng xóm của gia đình ông Bùi Văn M, ông ở giáp ranh trên thửa đất mà gia đình ông M dự tính bán cho ông T bà S, vườn thanh long trên đất đang cho một người đàn ông thuê cách đây 4 năm, canh tác liên tục từ khi thuê. Ông có tận mắt nhìn thấy bà H vợ ông M có dẫn theo 1 người phụ nữ đến thửa đất bán, xịt sơn đỏ trên ranh đất, phía gần nhà ông M thì xịt sơn đỏ lên đầu trụ thanh long. Sau đó khoảng 2-3 hôm thì có người đến nhổ trụ ở bên trong phạm vi đất bà H đã xịt sơn đỏ. Việc nhổ trụ làm đến 2 ngày mới xong. Khi đang nhổ trụ thì những người thuê vườn đến chặn lại, lúc đó tiến độ làm được một nửa, ngay lúc đó ông có thấy bà S gọi điện thoại cho 1 người phụ nữ, có bật loa ngoài điện thoại, ông cùng với nhiều người có mặt ở đó có nghe thấy nội dung “thím cứ làm đi”, sau đó những người đến nhổ trụ thanh long tiếp tục làm việc, còn những người thuê vườn thì đi về.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 143, 144, và các Điều 266, 267, 157, 158, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 328, 585 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 26 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;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T.

- Buộc bị đơn ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T tổng cộng 600.000.000 đồng, trong đó:

Hoàn trả 300.000.000 đồng tiền đặt cọc

Phạt cọc 300.000.000 đồng.

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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T bồi thường Tổng cộng: 1.045.033.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu không trăm ba mươi ba ngàn đồng), trong đó:

+ 1.000 trụ thanh long là 615.000.000 đồng

+ Đường dây 12.7 KV và trạm biến áp 50KVA là 31.153.449 đồng

+ Tiền thuê vườn (06 năm) thanh long theo đơn khởi kiện của ông Trần Thanh L1 là 398.880.000 đồng.

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

Ngày 16/10/2023, bị đơn ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tú N kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà L đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tú N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Trường hợp bị đơn có thiện chí hòa giải thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc là 300.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc. Nếu bị đơn không đồng ý hòa giải thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn không đồng ý với hướng giải quyết mà nguyên đơn đưa ra.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Do bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử bổ sung quan hệ tranh chấp “Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”. Về nội dung: hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do lỗi của cả hai bên nên bên đặt cọc được nhận lại tiền đặt cọc, không phạt cọc, nên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ vì nguyên đơn san ủi vườn thanh long là có sự đồng ý của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên ngoài yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn còn phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do san ủi vườn thanh long không có ý kiến của bị đơn, nên cấp phúc thẩm bổ sung quan hệ tranh chấp trong vụ án cho đầy đủ là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”. Việc bổ sung quan hệ tranh chấp không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022:

Nguyên đơn và bị đơn đã giao kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông T, bà S đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho gia đình ông M, bà H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản số số 04-HTX2, có diện tích 5.333m², giá trị chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 45 ngày, kể từ ngày 15/6/2022 (hạn chót là ngày 29/7/2022) các bên phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết đã tuân thủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định của Bộ luật Dân sự nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3] Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc, thì tới ngày 29/7/2022 các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng đã không được ký kết. Xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết thấy rằng:

[4] Đối với bên nhận cọc (bên chuyển nhượng): Theo quy định tại Điều 188

Luật Đất đai thì người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đầy đủ các điều kiện: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thời hạn sử dụng đất, đất không có tranh chấp và không bị kê biên. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì bên nhận cọc là ông M, bà H đã không thông báo rõ cho bên đặt cọc là ông T, bà S biết thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng, ông M đã cho ông L1 thuê từ năm 2018 và cũng không thông báo cho ông L1 là người thuê đất biết có việc nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến việc ông L1 có đơn khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam và có đơn gửi UBND xã H, Chi nhánh văn phòng Đ đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng. Như vậy, vào thời điểm ngày 29/7/2022, thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đang có tranh chấp nên không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông M, bà H cho rằng, do ông T bà S không tới Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn. Ý kiến này của bị đơn là không có căn cứ, vì thực tế gia đình ông T, bà S vẫn mong muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện ông M, bà H phải giải quyết xong tranh chấp với ông L1. Khi đất đang có tranh chấp thì dù các bên có đến UBND xã, hay đến Văn phòng công chứng thì cũng không đủ điều kiện để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, bị đơn có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết.

[5] Đối với bên đặt cọc (bên nhận chuyển nhượng): Mặc dù tại thời điểm đặt cọc, bên đặt cọc không biết thửa đất chuyển nhượng ông M đang cho ông L1 thuê. Tuy nhiên, khi chưa đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà S đã thuê máy móc nhỏ trụ thanh long, san ủi mặt bằng. Khi có người ngăn chặn, thì ông T, bà S đã biết thửa đất này ông M đang cho ông L1 thuê nhưng vẫn tiếp tục cho nhỏ trụ thanh long dẫn đến việc ông L1 có tranh chấp với bà H, ông M nên thửa đất này không đủ điều kiện chuyển nhượng. Do vậy, ông T, bà S cũng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết.

[6] Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết nên bên nhận cọc chỉ phải trả cho bên đặt cọc số tiền đặt cọc đã nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, phạt cọc bị đơn là không đúng.

[7] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do đã tự ý san ủi vườn thanh long của bị đơn. Nguyên đơn cho rằng việc san ủi là có sự đồng ý của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên tại điểm c khoản 1 Điều 5 hợp đồng đặt cọc: *“Bên B có nghĩa vụ dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao đất để trả lại mặt bằng đất thổ cư cho bên A”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng, theo thỏa thuận nêu trên thì bị đơn chỉ dọn dẹp vườn thanh long trên phần đất thổ cư là 100m², phần đất trồng cây lâu năm 5.233m² thì bị đơn không có nghĩa vụ dọn dẹp. Bị đơn chỉ căn cứ vào ngôn từ của hợp đồng để đưa ra ý kiến trên là không có căn cứ, không phù hợp với ý chí đích thực của các bên khi giao kết hợp đồng, vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện H cấp cho hộ ông Bùi Văn M không xác định diện tích đất thổ cư ở vị nào trong thửa số 201, trên thực tế thì toàn bộ thửa đất trên đều trồng thanh long, không có nhà ở hay công trình

xây dựng nên không thể xác định phần nào là đất thổ cư. Ngoài ra, phần đất thổ cư chỉ 100m², có diện tích rất nhỏ so với diện tích cả vườn thanh long là 5.333m². Khoản 1 Điều 404 Bộ luật Dân sự quy định: *“Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng.”*

[8] Trước khi nguyên đơn thuê máy móc san ủi vườn thanh long thì bị đơn là bà H đã cùng nguyên đơn tới thực địa, xịt sơn chỉ ranh đất cụ thể cho nguyên đơn; việc san ủi vườn thanh long diễn ra trong hai ngày, ông M ở ngay cạnh vườn thanh long, mặc dù gia đình bị đơn biết nhưng không ai phản đối, ngăn cản hoặc tranh chấp vấn đề này cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện vụ án thì bị đơn mới có yêu cầu phản tố, người làm chứng là ông Đoàn Văn T5, Trần Thanh L1 đều xác định khi có người đến ngăn chặn việc san ủi đất và nhổ trụ, bà S có gọi điện thoại cho một người phụ nữ (bà S khai gọi cho bà N) có mở loa ngoài và mọi người đều nghe có nội dung “thím cứ làm đi”. Từ các căn cứ trên, có đủ cơ sở kết luận việc vợ chồng bà S, ông T nhổ trụ thanh long là có sự đồng ý của bị đơn, nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo quy định tại Điều 584 Bộ luật Dân sự. Do vậy, toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

[9] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phạt cọc là 300.000.000đ không được Tòa án chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là 300.000.000đ và toàn bộ số tiền yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tú N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam.

Áp dụng:

- Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 157, 158, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 328, 584 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 26, khoản 2 Điều 29 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T.
- Buộc bị đơn ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho

nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu vợ chồng ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả 300.000.000 đồng tiền phạt cọc.

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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T bồi thường thiệt hại với tổng số tiền: 1.045.033.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu không trăm ba mươi ba ngàn đồng), trong đó:

- + 1.000 trụ thanh long là 615.000.000 đồng
- + Đường dây 12.7 KV và trạm biến áp 50KVA là 31.153.449 đồng
- + Tiền thuê vườn (06 năm) thanh long theo đơn khởi kiện của ông Trần Thanh L1 là 398.880.000 đồng

3. Về án phí:

- Bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà S, ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0006515 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, ông T, bà S còn phải nộp 7.500.000 đồng.

- Ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 43.350.990 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng là 58.350.990 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0006566 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam. Ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H còn phải nộp 34.350.990 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Bùi Thị Tú N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông M, bà H, bà N mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0019461, 0019462, 0019463 cùng ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu chi phí tố tụng.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng, do bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T đã đóng tạm ứng trước nên ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Tuyết S và ông Nguyễn Thanh T toàn bộ số tiền này.

Đối với chi phí thẩm định giá: Ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá là 20.860.000 đồng (đã nộp đủ theo Hóa đơn ngày 04/7/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6).

Trường hợp Bản án thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/02/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Quân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Thái Lương Thanh Chín

Nguyễn Văn Quản

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND tp Phan Thiết;
- Chi cục THADS tp Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

Nguyễn Văn Quản