

Bản án số: 04/2019/DS-PT

Ngày: 11-3-2019

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Ánh và ông Ngô Văn Thắng

-Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Mạnh Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 3 năm 2019, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Đào Xuân Q**, sinh năm 1986; Hộ khẩu thường trú: Đội 3, thôn 2, xã H, huyện C, tỉnh Hưng Yên; Chỗ ở hiện nay: Thôn 7, xã Đ, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Điều T**; sinh năm 1981; Địa chỉ: Xóm 8, xã T, huyện N, thành phố Hải Phòng. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông **Phạm Văn P**; sinh năm 1957 và bà **Trần Thị B**, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: Số 492 đường V, khu 7, phường Y, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Ông P có mặt tại phiên tòa, bà Trần Thị B ủy quyền cho ông Phạm Văn P tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2018.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng L, đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quảng T; Địa chỉ: Km 3,5 khu 7 phường Y, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - Anh Đào Xuân Q có lời khai thể hiện:

Do có thỏa thuận từ trước nên ngày 14/3/2018, anh Q và ông P, bà B ký kết hợp đồng đặt cọc số 690/2018/HĐĐC, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng L, thành phố Móng Cái với nội dung: Anh Q chuyển vào tài khoản của ông P số tiền 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong thời hạn 07 ngày, hai bên cam kết ông P, bà B sẽ chuyển nhượng cho anh Q thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD134450, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00412 do UBND thị xã Móng Cái cấp ngày 12/9/2005. Thửa đất có diện tích 267m², trong đó đất ở là 120m², đất trồng cây lâu năm là 147m², ngoài ra còn có 72m² đất hành lang giao thông được tạm giao quản lý sử dụng. Tài sản trên đất có nhà hai tầng xây dựng trên diện tích 120m². Số tiền còn lại là 500.000.000^d (năm trăm triệu đồng), anh Q có trách nhiệm thanh toán cho ông P, bà B sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày 14/3/2018, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, chị Nguyễn TN là người nhà anh Q đã chuyển số tiền 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) vào tài khoản của ông P.

Sau khi nhận số tiền đặt cọc anh Q nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông P, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất như thỏa thuận cho anh Q, nhưng ông P, bà B tìm mọi lý do không thực hiện cam kết như thỏa thuận. Vì vậy, anh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký. Trường hợp ông P, bà B từ chối thực hiện giao kết hợp đồng thì yêu cầu ông P bà B phải trả lại tiền đặt cọc và trả cho anh một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

Bị đơn - Ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B có lời khai:

Ông P, bà B có vay nợ của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn khu vực chợ Móng Cái số tiền là 2.100.000.000^d (hai tỉ một trăm triệu đồng) đã quá hạn, đại diện Ngân hàng động viên ông bà bán nhà trả nợ. Trong thời gian đó, phía đại diện Ngân hàng thông báo cho ông P biết là có khách mua và hỏi ông bà bán bao nhiêu tiền, ông báo giá 3.750.000.000^d (ba tỉ bảy trăm năm mươi triệu). Phía Ngân hàng cung cấp thông tin rằng khách hàng chỉ mua 120m² và 147m², còn số diện tích tạm giao 72m² không mua, ông P trả lời nếu khách chỉ mua 120m² và 147m² với tổng diện tích là 267m² thì ông lấy giá là 2.850.000.000^d (hai tỉ tám trăm năm mươi triệu đồng), sau đó phía khách hàng thông tin lại cho ông là xin ông số tiền 25.000.000^d (hai mươi lăm triệu đồng) còn lại là 2.825.000.000^d (hai tỉ tám trăm hai mươi lăm triệu đồng), ông đồng ý.

Đến ngày 14/3/2018 hai bên làm hợp đồng đặt cọc, khi ký hợp đồng đặt cọc, ông P đọc hợp đồng thấy Điều 3 ghi là bên mua mua tổng diện tích là 267m² trong đó có 120m² đất ở và 147m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có nhà 02 tầng xây dựng trên diện tích 120m², ông cho rằng phần diện tích tạm giao thuộc về ông, ông chưa bán và ông thấy không thể hiện trong hợp đồng nên ông ký vào hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh Q đã chuyển tiền đặt cọc theo thỏa thuận cho ông số tiền 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) và thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Q sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 500.000.000^d (năm trăm triệu đồng) cho ông P. Tuy nhiên, đến

khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thì ông P đọc thấy trong hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện ghi cả phần diện tích tạm giao 72m² mà ông không bán, như vậy là không đúng ý chí của ông bà đã thể hiện trong hợp đồng đặt cọc, nên ông P và bà B không ký vào hợp đồng chuyển nhượng và nói với anh Q mua đến đâu thì ký đến đó vì anh Q đồng ý chỉ mua 120m² và 147m², tổng là 267m². Nếu anh Q muốn mua thêm phần 72m² thì phải trả cho ông bà thêm 1.000.000.000^d (một tỉ đồng).

Nay anh Q khởi kiện yêu cầu ông bà phải thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông bà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Q nhưng phải ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng nội dung 72m² đất hành lang giao thông được tạm giao quản lý ông bà không bán. Trường hợp anh Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì trong hợp đồng đặt cọc đã nêu rõ nếu bên mua không mua thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc, còn bên bán từ chối bán thì chỉ trả lại tiền đặt cọc, do vậy ông bà chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) như đã thỏa thuận, không đồng ý trả khoản tiền phạt cọc như yêu cầu của anh Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L, đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Quảng T có lời khai:

Ngày 14/3/2018, Văn phòng Công chứng L nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc để làm cơ sở giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Đào Xuân Q với vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B. Sau khi kiểm tra các giấy tờ hợp lệ và đúng quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo Hợp đồng theo ý chí thỏa thuận của các bên. Như vậy Văn phòng công chứng khẳng định: Hợp đồng đặt cọc trên đã được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn. Nội dung, hình thức của hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và thể hiện đúng và đầy đủ ý chí của hai bên. Đối với phần diện tích đất 72m² đất tạm giao được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thể hiện trong hợp đồng đặt cọc, Văn phòng Công chứng L thấy rằng theo quy định của pháp luật đất đai và đăng ký quyền sử dụng đất (Điều 106 Luật đất đai) thì đất tạm giao không có trong quy định của luật đất đai, là đất chưa xác định mục đích sử dụng, do vậy người sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng, không được tách thửa ra khỏi thửa đất, không được đem đi giao dịch dưới mọi hình thức. Khi chuyển giao quyền sử dụng đất cho người khác thì người sử dụng đất phải có trách nhiệm bàn giao cả phần đất tạm giao đó cho chủ sử dụng đất mới để có trách nhiệm kế thừa việc tạm quản lý, giữ nguyên hiện trạng. Do vậy, Văn phòng Công chứng thấy việc mô tả diện tích 72m² vào thông tin thửa đất là không cần thiết và việc không thể hiện phần đất này trong hợp đồng đặt cọc không đồng nghĩa với việc ông P không đồng ý chuyển nhượng phần đất này. Đây là hợp đồng mang tính ràng buộc để các bên tiến hành các bước tiếp theo để người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho người mua. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên buộc hai bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để mục đích đặt cọc đạt được. Bên nào trong hợp đồng đặt cọc đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không đạt được mục đích thì bên đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại gây ra cho bên kia.

Người làm chứng: Anh Nguyễn TH (là cán bộ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Phòng giao dịch khu vực chợ Móng Cái) có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2018 thể hiện:

Ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B có khoản vay 2.100.000.000^d (hai tỉ một trăm triệu đồng) tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Phòng giao dịch khu vực chợ Móng Cái và có thể chấp thừa đất gắn liền với tài sản trên đất tại khu 7, phường Y, thành phố Móng Cái. Khoản nợ này đã quá hạn trả nợ, anh Hải đại diện phía Ngân hàng cùng vợ chồng ông P bà B bàn bạc tìm khách hàng mua. Trong quá trình tìm khách hàng mua đất anh Hải có thông tin cho ông P có anh Đào Xuân Q muốn mua mảnh đất trên và có thông tin hỏi ông P về giá bán, ông P có trả lời giá bán là phải hơn 3 tỉ đồng ông mới bán, anh Hải có thông tin cho anh Q về giá bán của ông P, anh Q trả lời “giá đó quá cao” tầm 2 tỉ 700 triệu đến 2 tỉ 800 triệu thì anh Q mua, anh Hải thông tin cho ông P về giá mua của anh Q, thì ông P nói 2 tỉ 850 triệu thì bán, sau đó anh Q nói giảm một chút là 25 triệu, để anh Q lo thủ tục chuyển nhượng thì ông P nhất trí. Về lời khai của ông P cho rằng anh thay mặt anh Q nói với ông P rằng: Anh Q không mua phần đất tạm giao 72m² chỉ mua 120m² và 147m² là hoàn toàn không đúng sự thật. Phía anh Q khi đặt vấn đề mua đất và tài sản trên đất là mua toàn bộ quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng: Ông Nguyễn MH, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Phòng giao dịch khu vực chợ Móng Cái có lời khai ngày 27/6/2018 thể hiện:

Việc vợ chồng ông P và bà B có khoản vay 2.100.000.000^d (hai tỉ một trăm triệu đồng) tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Phòng giao dịch khu vực chợ Móng Cái và có thể chấp thừa đất gắn liền với tài sản trên đất tại khu 7, phường Y, thành phố Móng Cái đã quá hạn là đúng sự thật. Quá trình xử lý khoản vay trên, anh Hải là nhân viên của Ngân hàng đã thông tin cho ông về việc hai bên bàn bạc với nhau tìm khách hàng mua đất và tài sản trên đất của ông P và bà B, mọi việc khác thì do ông không làm trực tiếp với ông P, bà B và anh Q nên không rõ. Đối với lời khai của ông P cho rằng sau khi cung cấp giá bán thì phía Ngân hàng thông tin quan điểm của anh Q là không mua phần đất tạm giao 72m² chỉ mua 120m² và 147m² là hoàn toàn không đúng, vì phía Ngân hàng chỉ giới thiệu khách hàng cho ông P chứ không thay mặt khách hàng thỏa thuận với ông P.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái đã căn cứ vào Điều 328; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn anh Đào Xuân Q và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Sỹ Dũng đối với bị đơn ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B.

2. Buộc ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B phải trả cho anh Đào Xuân Q số tiền số tiền đặt cọc là 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc số tiền 2.325.000.000^d (hai tỉ ba

trăm hai mươi lăm triệu đồng), tổng số tiền ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B phải trả cho anh Q là 4.650.000.000^d (bốn tỉ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự đối với các bên đương sự và bảo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 21/11/2018, bị đơn ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án chưa phù hợp, chưa đúng nội dung của hợp đồng đặt cọc gây thiệt hại cho ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P, bà B giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại tòa sơ thẩm.

Đại diện cho nguyên đơn có quan điểm đã nhiều lần yêu cầu ông P, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc tuy nhiên ông P bà B không thực hiện việc kí kết hợp đồng chuyển nhượng và chuyển giao tài sản như đã cam kết. Vì vậy đề nghị ông P bà B trả lại tiền cọc và phạt cọc một số tiền tương ứng.

Đại diện Văn phòng công chứng L giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Các đương sự đều có lời khai thống nhất xác định vào ngày 14/3/2018, anh Q và ông P, bà B có ký kết hợp đồng đặt cọc số 690/2018/HĐĐC, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng L, thành phố Móng Cái. Mục đích đặt cọc là để ông P, bà B chuyển nhượng cho anh Q thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD134450, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00412 do UBND thị xã Móng Cái cấp ngày 12/9/2005 và tài sản trên đất là ngôi nhà hai tầng. Giá trị chuyển

nhượng là 2.850.000.000^d (hai tỉ tám trăm năm mươi triệu đồng). Anh Q có nghĩa vụ chuyển vào tài khoản của ông P số tiền 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong thời hạn 07 ngày hai bên cam kết sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các thủ tục sang tên đổi chủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên anh Q. Anh Q có nghĩa vụ thanh toán 500.000.000^d (năm trăm triệu đồng) còn lại cho ông P, bà B ngay sau khi hai bên ký kết xong Hợp đồng chuyển nhượng. Ông P, bà B có nghĩa vụ bàn giao lại tài sản đã chuyển nhượng cho anh Q vào ngày 13/6/2018.

Xét thấy, các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc có đủ năng lực hành vi dân sự, giao dịch dân sự xuất phát từ sự thỏa thuận của hai bên và hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, đây là giao dịch hợp pháp được pháp luật bảo vệ.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, chị Nguyễn TN là người nhà anh Q đã chuyển số tiền 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) vào tài khoản của ông P để ông P tất toán toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Phòng giao dịch khu vực chợ Móng Cái. Tuy nhiên sau đó hai bên không thực hiện được các bước tiếp theo trong hợp đồng đặt cọc như đã cam kết. Lí do của việc hai bên không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và bàn giao tài sản là do: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD134450, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00412 do UBND thị xã Móng Cái cấp ngày 12/9/2005 thì thửa đất được quyền sử dụng có diện tích 267m², trong đó đất ở là 120m², đất trồng cây lâu năm là 147m², ngoài ra còn tạm giao diện tích 72m² phải giữ nguyên hiện trạng, không được xây dựng. Anh Q thì cho rằng anh đặt cọc để nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo GCNQSDĐ trong đó có cả diện tích đất 72m² tạm giao. Ông P bà B thì cho rằng ý chí của ông bà cũng như tại điều 3 Hợp đồng đặt cọc ghi thông tin thửa đất chuyển nhượng có diện tích 267m² trong đó có 120m² đất ở, 147m² đất trồng cây lâu năm, không có phần đất tạm giao 72m² do đó diện tích 72m² đất tạm giao ông bà không chuyển nhượng. Do hai bên không thống nhất được về diện tích đất tạm giao nên việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao tài sản không thực hiện được.

Xét 72m² đất tạm giao thấy: Ngày 16/5/2001 gia đình ông P nhận chuyển nhượng 120m² đất (rộng 06m, dài 20m) của ông Vũ Đình Chính, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003 ông P bà B có đơn xin đăng kí quyền sử dụng đất gửi UBND xã Y. Tại Biên bản kiểm tra thực địa ngày 10/10/2003 thể hiện hiện trạng gia đình đang quản lý ngoài phần đã nhận chuyển nhượng của ông Chính còn có 72m² đất vi phạm qui hoạch nên ủy ban đã đề nghị gia đình giữ nguyên hiện trạng không được trồng cây lâu năm và xây dựng thêm bất cứ một công trình gì. Ngày 12/9/2005 hộ ông P được cấp giấy CNQSDĐ trong đó ghi rõ thửa đất được quyền sử dụng có diện tích 267m², còn diện tích 72m² đất tạm giao yêu cầu gia đình giữ nguyên hiện trạng không được xây dựng. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với nhà đất của ông bà ngày 25/9/2018 thể hiện ngôi nhà hai tầng xây dựng năm 2001 nằm một phần (khoảng 42m²) trên diện tích đất tạm giao. Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái cũng có quan điểm cho

rằng không thể tách thửa đối với 72m² đất tạm giao vì nếu không có phần diện tích đất tạm giao thì không có lối vào thửa đất được quyền sử dụng theo giấy chứng nhận. Như vậy khẳng định 72m² đất tạm giao là đất do Nhà Nước quản lý, là đất hành lang an toàn giao thông, là phần không thể tách rời của thửa đất đã được cấp quyền sử dụng. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện “bên B cam kết bán 01 (một) thửa đất và tài sản gắn liền với đất” mà theo GCNQSDĐ số AD134450 do UBND thị xã Móng Cái cấp ngày 12/9/2005 thì thửa đất được quyền sử dụng có diện tích 267m², trong đó đất ở là 120m², đất trồng cây lâu năm là 147m² và 72m² đất tạm giao. Bản thân ông P bà B cũng nhận thức được điều này nhưng vẫn từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ nội dung ông bà không chuyển nhượng 72m² đất tạm giao. Việc ông P bà B từ chối giao kết hợp đồng đã vi phạm nghĩa vụ và có lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không thực hiện được. Tại Hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận khác về phạt cọc vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 368 BLDS ông P, bà B phải trả cho anh Q số tiền anh Q đã đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Như vậy, kháng cáo của ông P bà B là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí:

Vì kháng cáo của ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B không được chấp nhận nên ông P bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích cho ông P về việc ông bà thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người Cao tuổi. Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, ông bà thuộc đối tượng được miễn án phí và đề nghị ông làm đơn đề nghị để Hội đồng xét xử có căn cứ xét miễn án phí. Tuy nhiên ông P từ chối làm đơn xét miễn án phí cho ông bà nên Hội đồng xét xử thấy cần buộc ông bà phải chịu án phí theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của anh Đào Xuân Q.

2. Buộc ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B phải trả cho anh Đào Xuân Q số tiền số tiền đặt cọc là 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc số tiền 2.325.000.000^d (hai tỉ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng), tổng số tiền ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B phải trả cho anh Q là 4.650.000.000^d (bốn tỉ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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, 7a, 7b 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.

Về án phí:

Ông Phạm Văn P và bà Trần Thị B phải nộp 112.650.000^d (một trăm mười hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Đào Xuân Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.250.000đ (ba mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001214 ngày 17/4/2018, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Móng Cái.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án thành phố Móng Cái;
- Chi cục Thi hành án thành phố Móng Cái;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang