

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 86/2023/DS-PT
Ngày: 18-12-2023
“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 BÌNH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương
Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân; ông Trần Trung Thành.
- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Quân – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Nguyễn Thị Diệu Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2023/TLPT- DS ngày 26/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

D bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS – ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4781/2023/QĐ-PT ngày 20/11/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn Đồng Sơn, xã Sơn Lộc, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Anh Tuấn, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số 85 Tôn Thất Tùng, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Công D, sinh năm 1952 và bà Mai Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn Sao Sa, xã Nam Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, ông D có mặt, bà L vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Dương Thị Cúc; Địa chỉ: Thôn Quý Thuận, xã Hải Phú, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – Ông Trần Công D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Ngày 09/4/2022, giữa bà S và ông D bà L đã ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ông D, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa

chính xã Nam Trạch. Theo thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 550.000.000 đồng, bà S đặt cọc cho ông D bà L 500.000.000 đồng. Về thời hạn đặt cọc: Hai bên thỏa thuận đến khi nào ông D bà L hoàn thành thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cùng nhau thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tổ chức hành nghề công chứng. Hai bên thỏa thuận nếu bên A (ông D bà L) vi phạm thỏa thuận phải bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (ngoài số tiền cọc).

Ngày 01/11/2022 ông D bà L hoàn thành việc đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành: DI 825153 đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính xã Nam Trạch. Sau đó ông D bà L từ chối thực hiện nghĩa vụ như đã ký kết, thỏa thuận và ông D bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là ông Nguyễn Văn Hoan. Ngày 23/11/2022, ông Hoan được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bố Trạch cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất và ghi là chủ sử dụng thửa đất nêu trên.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu buộc ông D bà L trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng, tổng cộng: 1.500.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Công D và bà Mai Thị L cùng trình bày:

Ngày 09/4/2022 ông Trần Công D và bà Mai Thị L có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị S số tiền 500.000.000 đồng với nội dung ông D bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính xã Nam Trạch. Sau khi ký hợp đồng bà S đã giao cho ông D bà L 500.000.000 đồng. Nay bà S khởi kiện, ông D bà L chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà S với điều kiện bà S phải giao cho ông D bà L toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính xã Nam Trạch; ông D bà L không chấp nhận trả cho bà S số tiền 1.000.000.000 đồng bồi thường theo yêu cầu của bà S.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người làm chứng bà Dương Thị Cúc trình bày: Ngày 09/4/2022 bà Cúc có chứng kiến giữa ông Trần Công D, bà Mai Thị L và bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7; bà S đã đặt cọc cho ông D bà L số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó ông D bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông D bà L không thực hiện thỏa thuận mà ông bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Như vậy, ông D bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà S, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình đã Quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 351, Điều 358, Điều 360, Điều 429, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S: Xử buộc ông Trần Công D và bà Mai Thị L trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền đặt cọc

500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và số tiền bồi thường (phạt cọc) 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, tổng cộng: 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu đồng (trong đó ông D trả 750.000.000 đồng; bà L trả 750.000.000 đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Công D đề ngày 31/8/2023. Ngày 13/9/2023 ông D nộp đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 12/9/2023 và đơn trình bày lý do kháng cáo quá hạn. Ngày 06/10/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình ra quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 4246/QĐ-PT. Ông D kháng cáo đề nghị Tòa xem xét lại bản án sơ thẩm, buộc bà S phải trả lại giấy tờ đất cho ông thì ông trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng, không chấp nhận phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người được nguyên đơn ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Trần Công D đề nghị bà S trả lại giấy tờ thửa đất cho ông thì ông sẽ trả lại tiền cọc, không chấp nhận phạt cọc, hoặc bà S phải trả tiếp cho ông D, bà L 50.000.000 đồng tiền mua đất còn lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như tư cách tham gia tố tụng của các đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Công D đề nghị bà S trả lại toàn bộ giấy tờ của thửa đất thì ông mới trả 500.000.000 tiền đặt cọc, không chấp nhận phạt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 09/4/2022 giữa ông Trần Công D, bà Mai Thị L với bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất 439, tờ bản đồ số 7 tại thôn Chánh Hòa, xã Nam Trạch, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình. Theo nội dung hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận: Bên B (bà Nguyễn Thị S) đặt cọc trước số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bên A (ông Trần Công D và bà Mai Thị L), thời hạn đặt cọc tùy thuộc vào thời gian ra sổ, khi bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A; Bên A sẽ chịu phí trước công chứng, thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân (TNCN) còn bên B sẽ chịu phí sau công chứng, thuế phi nông nghiệp và phí công chứng; sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền

hoàn trả và bồi thường là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D và bà L đã không thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng mà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Hoan vào ngày 09/11/2022. Như vậy, ông D và bà L đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc dẫn đến việc không thực hiện được giao dịch. Ông D và bà L đã vi phạm hợp đồng và theo thỏa thuận giữa 02 bên thì ông D và bà L phải trả lại tiền cọc đã nhận cũng như số tiền phạt cọc cho bà Nguyễn Thị S là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Ông D yêu cầu bà S trả lại giấy tờ đất cho ông D bà L nhưng ông không chứng minh được việc ông đã giao những giấy tờ gì cho bà S. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Công D, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách.

[3]. Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bị đơn thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 328, Điều 351, Điều 358, Điều 360, Điều 429, Điều 468 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Công D, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách, tỉnh Quảng Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D không phải chịu án phí phúc thẩm

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Bồ Trách;
- Chi cục THADS huyện Bồ Trách;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Hải Dương

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 86/2023/DS-PT
Ngày: 18-12-2023
“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 BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân; ông Trần Trung Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Quân – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Nguyễn Thị Diệu Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2023/TLPT- DS ngày 26/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

D bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS – ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4781/2023/QĐ-PT ngày 20/11/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn Đ, xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Anh T, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số 85 đường T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trần Công D, sinh năm 1952 và bà Mai Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện B, tỉnh Quảng Bình, ông D có mặt, bà L vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Bà Dương Thị C; Địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn – Ông Trần Công D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Ngày 09/4/2022, giữa bà S và ông D bà L đã ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ông D, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính xã Nam Trạch. Theo thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 550.000.000 đồng, bà S đặt cọc cho ông D bà L 500.000.000 đồng. Về thời hạn đặt cọc: Hai bên thỏa thuận đến khi nào ông D bà L hoàn thành thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cùng nhau thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tổ chức hành nghề công chứng. Hai bên thỏa thuận nếu bên A (ông D bà L) vi phạm thỏa thuận phải bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (ngoài số tiền cọc).

Ngày 01/11/2022 ông D bà L hoàn thành việc đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành: DI 825153 đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính xã Nam Trạch. Sau đó ông D bà L từ chối thực hiện nghĩa vụ như đã ký kết, thỏa thuận và ông D bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là ông Nguyễn Văn Hoan. Ngày 23/11/2022, ông Hoan được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bố Trạch cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất và ghi là chủ sử dụng thửa đất nêu trên.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu buộc ông D bà L trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng, tổng cộng: 1.500.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Công D và bà Mai Thị L cùng trình bày:

Ngày 09/4/2022 ông Trần Công D và bà Mai Thị L có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị S số tiền 500.000.000 đồng với nội dung ông D bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính xã Nam Trạch. Sau khi ký hợp đồng bà S đã giao cho ông D bà L 500.000.000 đồng. Nay bà S khởi kiện, ông D bà L chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà S với điều kiện bà S phải giao cho ông D bà L toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính xã Nam Trạch; ông D bà L không chấp nhận trả cho bà S số tiền 1.000.000.000 đồng bồi thường theo yêu cầu của bà S.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người làm chứng bà Dương Thị C trình bày: Ngày 09/4/2022 bà Cúc có chứng kiến giữa ông Trần Công D, bà Mai Thị L và bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7; bà S đã đặt cọc cho ông D bà L số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó ông D bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông D bà L không thực hiện thỏa thuận mà ông bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Như vậy, ông D bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà S, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình đã Quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 351, Điều 358, Điều 360, Điều 429, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S: Xử buộc ông Trần Công D và bà Mai Thị L trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và số tiền bồi thường (phạt cọc) 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, tổng cộng: 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu đồng (trong đó ông D trả 750.000.000 đồng; bà L trả 750.000.000 đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Công D đề ngày 31/8/2023. Ngày 13/9/2023 ông D nộp đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 12/9/2023 và đơn trình bày lý do kháng cáo quá hạn. Ngày 06/10/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình ra quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 4246/QĐ-PT. Ông D kháng cáo đề nghị Tòa xem xét lại bản án sơ thẩm, buộc bà S phải trả lại giấy tờ đất cho ông thì ông trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng, không chấp nhận phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người được nguyên đơn ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Trần Công D đề nghị bà S trả lại giấy tờ thửa đất cho ông thì ông sẽ trả lại tiền cọc, không chấp nhận phạt cọc, hoặc bà S phải trả tiếp cho ông D, bà L 50.000.000 đồng tiền mua đất còn lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như tư cách tham gia tố tụng của các đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Công D đề nghị bà S trả lại toàn bộ giấy tờ của thửa đất thì ông mới trả 500.000.000 tiền đặt cọc, không chấp nhận phạt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 09/4/2022 giữa ông Trần Công D, bà Mai Thị L với bà Nguyễn Thị S kí hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất 439, tờ bản đồ số 7 tại thôn Chánh Hòa, xã Nam Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Theo nội dung hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận: Bên B (bà Nguyễn Thị S) đặt cọc trước số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bên A (ông Trần Công D và bà Mai Thị L), thời hạn đặt cọc tùy thuộc vào thời gian ra sổ, khi bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A; Bên A sẽ chịu phí trước công chứng, thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân (TNCN) còn bên B sẽ chịu phí sau công chứng, thuế phi nông nghiệp và phí công chứng; sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D và bà L đã không thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng mà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H vào ngày 09/11/2022. Như vậy, ông D và bà L đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc dẫn đến việc không thực hiện được giao dịch. Ông D và bà L đã vi phạm hợp đồng và theo thỏa thuận giữa 02 bên thì ông D và bà L phải trả lại tiền cọc đã nhận cũng như số tiền phạt cọc cho bà Nguyễn Thị S là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Ông D yêu cầu bà S trả lại giấy tờ đất cho ông D bà L nhưng ông không chứng minh được việc ông đã giao những giấy tờ gì cho bà S. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Công D, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch.

[3]. Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bị đơn thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 328, Điều 351, Điều 358, Điều 360, Điều 429, Điều 468 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Công D, giữ nguyên bản án sơ thẩm số

10/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách, tỉnh Quảng Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D không phải chịu án phí phúc thẩm

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Bồ Trách;
- Chi cục THADS huyện Bồ Trách;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Từ Thị Hải Dương