TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2023/DS-PT
Ngày 27/04/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Trung

Bà Nguyễn Thị Hải Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Nc Q, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27/4/2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2023/TLPT-DS ngày 22/02/2023 về tranh chấp tài sản thừa kế. Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2023/QĐ-PT, ngày 14/4/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Vương Đình N, sinh năm 1990. Địa chỉ: Xóm 7, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Bị đơn: Chị Đậu Thị Tân Q, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm Mẫu Đơn, xã HL, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Đức X, sinh năm 1976. Địa chỉ: Xóm Mẫu Đơn, xã HL, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q và anh X là: Ông Lê Trung Hiếu, bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung. Địa chỉ: Văn phòng luật sư Thành Vinh, Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Ông Hiếu vắng mặt. Bà Nhung có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DSST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, vụ án có nội dung như sau:

Ngày 17/3/2022 tại nhà anh Vương Văn Tuấn, xóm 3, xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An, anh N và chị Đậu Thị Tân Q có ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận: Chị Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N thửa đất số 122, tờ bản đồ số 6, diện tích đất là 251,0m^2 thuộc xóm 5, xã Nghi Phong huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An, hai bên thỏa thuận giá thửa đất là 3.510.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm mười triệu đồng), tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Số tiền này anh N đã chuyển khoản cho chị Q. Thời hạn đặt cọc là 14 ngày kể từ ngày 17/3/2022 đến 31/3/2022 sẽ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng. Đến 30/3/2022 chị Q ủy quyền cho anh Tuấn đến đo và cắm mốc và bàn giao đất cho anh N, sáng 30/3/2022 anh Tuấn cắm mốc nhưng bà Vương Thị Dung là chủ sử dụng thửa đất giáp ranh đất của chị Q đã không đồng ý mốc ranh giới giữa hai thửa đất vì đất của chị Q lấn chiếm đất của bà Dung. Chiều ngày 30/3/2022 chị Q có nhờ anh Tuấn và anh Thành địa chính xã Nghi Phong bàn giao đất và xác định ranh giới giữa hai thửa đất của chị Q và bà Dung nhưng bà Dung không đồng ý. Anh N đã nhiều lần yêu cầu chị Q cung cấp cho anh Biên bản giáp ranh giữa đất chị Q và bà Dung có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng đến ngày 31/3/2022 chị Q không cung cấp được. Chị Q có gửi qua zalo cho anh N Biên bản định vị mốc ranh giới thửa đất tại thực địa do Công ty TNHH Thành Vinh đo vẽ ngày 31/3/2022 nhưng biên bản này do chị Q tự ý đo đạc không có mặt của anh N nên anh không chấp nhận việc chị Q bàn giao lại đất cho anh.

Cũng trong ngày 31/3/2022 vợ chồng chị Q yêu cầu anh N chồng tiền nếu không sẽ mất cọc nhưng anh không đồng ý. Ngày 01/4/2022, anh N yêu cầu chị Q trả tiền đặt cọc và bồi thường theo Hợp đồng nhưng chị Q không đồng ý.

Theo biên bản cuộc họp ngày 13/7/2022, tại Ủy ban nhân dân xã Nghi Phong thì cuộc họp đó giải quyết vấn đề tranh chấp ranh giới giữa hai thửa đất bà Dung, chị Q và tranh chấp về việc làm hư hỏng tài sản trên đất. Căn cứ vào Biên bản xác nhận vào ngày 30/3/2022, Biên bản làm việc ngày 13/7/2022 thì thửa đất mà chị Q bán cho anh N đang có tranh chấp với thửa đất nhà bà Vương Thị Dung nên anh N không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết trong Hợp đồng đặt cọc. Chị Q vi phạm Hợp đồng đặt cọc vì chị Q cam kết trong Hợp đồng là đất không có tranh chấp. Vì vậy, Anh N yêu cầu Tòa án buộc chị Đậu Thị Tân Q phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng

(Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng số tiền cọc, phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/4/2022 đến nay là 29.150.000 đồng (Hai mươi chín triệu một trăm năm mươi ngàn đồng). Tại đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu chị Q phải trả tiền lãi từ ngày 01/4/2022 đến nay là 29.150.000 đồng (Hai mươi chín triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

Bị đơn chị Đậu Thị Tân Q trình bày: Về Hợp đồng đặt cọc, thời gian ký kết, địa điểm và nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc đúng như anh Vương Đình N đã trình bày. Chị Q đã nhận được tiền đặt cọc đủ 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào ngày 17/3/2022 bằng hình thức chuyển khoản. Sau đó vài ngày thì anh N báo cho chị Q đất có tranh chấp. Anh N yêu cầu chị Q phải có Biên bản giáp ranh giữa các thửa đất liên quan đến thửa đất của chị Q. Do tại thời điểm đó không có đơn thư tranh chấp nên chính quyền địa phương không đồng ý đo vẽ lại để cung cấp biên bản giáp ranh nên chị Q không có để cung cấp được cho anh N.

Trong ngày 31/3/2022, chồng chị Q có nhờ Công ty TNHH trắc địa Thành Vinh đến đo vẽ ranh giới thửa đất, không có sự tham gia của anh N mà có sự tham gia của bà Dung nhưng anh N không chấp nhận kết quả đó. Vợ chồng chị Q có thông tin bà Dung chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa xác định được bà Dung là chủ sử dụng thửa đất này hay không. Chị Q thừa nhận giữa vợ chồng chị Q và bà Dung có mâu thuẫn về ranh giới hai thửa đất. Theo kết quả đo của Công ty đo vẽ thì đất của chị Q không lấn chiếm của bà Dung và chị cho rằng thửa đất giáp ranh bên kia mới lấn chiếm đất của bà Dung.

Đến ngày 13/7/2022, Ủy ban nhân dân xã Nghi Phong lập biên bản làm việc do bà Dung có đơn khiếu nại anh Vương Văn Tuấn làm hư hại tài sản trên đất của bà Dung chứ không có đơn khiếu nại về tranh chấp giáp ranh giữa hai thửa đất. Vì vậy ý kiến của chị Q là không có việc chị Q vi phạm Hợp đồng đặt cọc như anh N trình bày nên chị Q không chấp nhận yêu cầu của anh N về việc buộc chị Q trả cọc, phạt cọc. Do anh N vi phạm đến hết ngày 31/3/2022 không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Q nên số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đặt cọc đã nhận chị không có trách nhiệm phải trả.

Anh Nguyễn Đức X trình bày: Anh X là chồng của chị Đậu Thị Tân Q, có chung quyền sử dụng đất, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 6 tại xóm 5, xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Sau khi nhận được thông tin của anh N về

việc thửa đất của gia đình anh X có tranh chấp thì trong khoảng thời gian từ ngày 17/3/2022 đến 31/3/2022 (anh X không nhớ cụ thể) anh X đã gặp bà Dung để hai bên hợp tác, giải quyết trọn vẹn chứng minh đất không có tranh chấp. Anh X đã gặp bà Dung một lần tại nhà và gặp bà Dung tại thực địa khoảng hai lần. Anh X gặp bà Dung để nhờ bà Dung cho anh mượn giấy tờ pháp lý của bà Dung về thửa đất để anh X thuê Công ty TNHH Trắc địa Thành Vinh cắm mốc, xác định ranh giới làm cơ sở xác định ranh giới của hai thửa đất nhưng bà Dung không đồng ý. Hơn nữa trong thời gian đó chính quyền địa phương không nhận được văn bản nào của bà Dung nên chính quyền địa phương không có cơ sở để giải quyết tranh chấp của hai bên. Anh X đã thuê Công ty TNHH Trắc địa Thành Vinh cắm mốc, xác định thực địa lô đất của anh X là đúng với vị trí của bìa đất được cấp. Ngày 30/3/2022, anh X có nhờ cán bộ địa chính xã Nghi Phong đến giải thích làm rõ cho bà Dung về việc cắm mốc thực địa lô đất của anh X nhưng bà Dung phản ứng cho rằng đất bà Dung bị thiếu. Việc cắm mốc này có vi deo quay lại. Anh X có gặp bà Dung tại buổi làm việc tại Ủy ban nhân dân xã Nghi Phong do có đơn trình báo của bà Dung ngày 14/4/2022 với nội dung bà Dung cho rằng anh Tuấn có hành vi lợi dụng lúc bà đi vắng lấn chiếm và phá hoại tài sản của bà Dung. Vì vậy anh X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc anh N yêu cầu chị Q trả tiền đặt cọc, phạt cọc. Theo anh X hiện nay bà Dung đã làm đơn rút đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã Nghi Phong ngày 05/9/2022 không khiếu kiện đối với thửa đất của gia đình anh X nữa. Tài liệu này anh X chụp trong điện thoại nên không có nộp cho Tòa án.

Bà Vương Thị Dung trình bày: Bà Dung là chủ sử dụng thửa đất số 34 tờ bản đồ số 6 diện tích 169 m^2 tại xóm 5, xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà Dung giáp ranh với thửa đất của chị Đậu Thị Tân Q. Giữa hai thửa đất có bức tường chắn làm ranh giới. Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Bá Thành (Hồng). Nay chị Đỗ Thị Tân Q mua lại. Đất của bà Dung đã sinh sống từ năm 1993 cho đến nay không tranh chấp lấn chiếm, đến ngày 24/3/2022 khi bà Dung đi làm về phát hiện bờ tường ranh giới bị phá, còn dùng máy múc gạt lên đất của bà Dung và một phần vườn. Sau khi thấy hiện trường lấn chiếm đất đai và phá hoại tài sản bà Dung đã báo chính quyền địa phương đến tại hiện trương nhưng không lập biên bản. Sự việc xảy ra anh X và anh Tuấn đến thương lượng với bà Dung nhưng anh X và anh Tuấn vẫn chưa trả lại thực trạng diện tích đất và mặt bằng như ban đầu. Trong thời gian từ ngày 24/3/2022 đến 13/4/2022 anh X đã gặp bà Dung nhiều

lần và đo đạc đất nhưng vẫn không đúng. Bà Dung thừa nhận Biên bản xác nhận ngày 30/3/2022 của anh Vương Đình N giao nộp cho Tòa là đúng, bà Dung đã ký vào Biên bản này có xác nhận của xóm trưởng vì từ ngày 24/3/2022 đến ngày 30/3/2022 anh Tuấn, anh X đến đo đạc, xác định ranh giới nhiều lần nhưng ảnh hưởng đến thửa đất của bà Dung nên bà Dung không đồng ý ký vào Biên bản xác định mốc giới, ranh giới của hai thửa đất do anh X, anh Tuấn lập. Do hai bên không thương lượng được với nhau nên ngày 14/4/2022, bà Dung làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc với nội dung: Bà Dung khiếu nại về việc phá hoại tài sản của anh Tuấn (người trung gian do anh X và chị Q cử đến) và việc việc lấn chiếm đất của bà Dung. Giữa thửa đất của bà Dung và thửa đất của anh X, chị Q đang có tranh chấp vì anh X, chị Q thuê anh Tuấn có hành vi lấn chiếm diện tích giáp ranh đất của bà Dung. Ủy ban nhân dân xã Nghi Phong đã gọi bà Dung, anh Tuấn và anh X lên làm việc ngày 13/7/2022. Bà Dung không thừa nhận hiện nay đất không còn tranh chấp như anh X trình bày có việc Ủy ban nhân dân xã Nghi Phong gọi bà Dung lên ký vào giấy tờ để làm thủ tục cấp bìa cho bà Dung, giấy tờ nội dung như thế nào bà Dung không được đọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DSST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh đã quyết định: Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, khoản 2 điều 244; 266; 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc chị Đậu Thị Tân Q phải trả cho anh Vương Đình N tổng số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) trong đó tiền đặt cọc: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của anh Vương Đình N về việc buộc chị Đậu Thị Tân Q phải trả tiền lãi từ ngày 01/4/2022 đến nay là 29.150.000 đồng (Hai mươi chín triệu một trăm năm mươi ngàn đồng). Ngoài ra bản án còn tuyên án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2022, chị Đậu Thị Tân Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng vì vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của chị Q trình bày thay đổi nội dung kháng cáo: chấp nhận trả lại cho anh N số tiền

200.000.000 đồng tiền đặt cọc, không chấp nhận số tiền 200.000.000 đồng tiền phạt cọc; các nội dung khác chị Q không yêu cầu.

Nguyên đơn là anh Vương Đình N không đồng ý, đề nghị giữ nguyên như quyết định bản án sơ thẩm, nếu thỏa thuận được thì anh sẽ giảm cho một ít tiền phạt cọc, tuy nhiên bị đơn không chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc được ký kết trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các bên, phù hợp với các quy định pháp luật; hợp đồng không tiếp tục được thực hiện là do lỗi khách quan vì vậy cần xem xét giảm một phần hoặc toàn bộ số tiền phạt cọc cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên toà phúc thẩm; xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Vương Đình N khởi kiện yêu cầu bà Đậu Thị Tân Q trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa hai bên. Bị đơn là chị Đậu Thị Tân Q có đăng ký hộ khẩu thường trú tại xóm Mẫu Đơn, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Do đó Tòa án nhân dân thành phố Vinh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2022, bị đơn là chị Đậu Thị Tân Q kháng cáo. Kháng cáo của bị đơn đúng quy định tại Điều 272, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo các nội dung sau:

[2.1] Không đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã rút kháng cáo nội dung này. Căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung kháng cáo này của bị đơn.

[2.2] Buộc nguyên đơn phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, vì vi phạm hợp đồng đặt cọc. Xét thấy: Trong suốt quá trình xét xử sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu; người liên quan không có yêu cầu về việc buộc nguyên đơn trả tiền phạt cọc nên cấp sơ thẩm không thụ lý xem xét. Đồng thời tại phiên tòa, cũng đã rút yêu cầu về nội dung này. Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3.1] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Anh Vương Đình N và chị Đậu Thị Tân Q đều thừa nhận ngày 17/3/2022 tại nhà anh Vương Văn Tuấn tại xóm 3, xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc tỉnh Nghệ An anh N và chị Q có ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận: Chị Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N thửa đất số 122, tờ bản đồ số 6, diện tích đất là 251,0m^2 thuộc xóm 5, xã Nghi Phong huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An với giá là 3.510.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm mười triệu đồng), tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 14 ngày kể từ ngày 17/3/2022 đến 31/3/2022. Đến hạn hợp đồng thì làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Vương Đình N đã chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho chị Q ngày 17/3/2022. Thỏa thuận của các bên là tự nguyện, các nội dung thỏa thuận không trái quy định pháp luật, đạo đức xã hội; các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực theo quy định pháp luật.

[2.3.2] Về việc thực hiện hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên tiến hành các thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp ranh giới với chị Vương Thị Dung. Đến thời điểm kết thúc hợp đồng đặt cọc, ngày 31/3/2022, bên bị đơn (chị Đậu Thị Tân Q, anh Nguyễn Đức X) yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không sẽ không trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn, anh Vương Đình N không đồng ý; ngày 01/4/2022, anh Vương Đình N cho rằng tranh chấp không được giải quyết, vi phạm điều khoản cam kết kết của hợp đồng nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bên bị đơn trả lại tiền đặt cọc và thanh toán tiền phạt cọc, chị Q và anh X không đồng ý. Trong suốt thời gian từ ngày 01/4/2022 đến nay, các bên không thoả thuận được về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng. Như vậy, các bên đã chấm dứt việc thực hiện hợp đồng kể từ ngày hết thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là ngày 31/3/2023.

[2.3.3] Xem xét yếu tố lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng không tiếp tục được thực hiện.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 được ký kết giữa anh Vương Đình N và chị Đậu Thị Tân Q có nội dung thỏa thuận tại cam kết chung: "Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và cam đoan tài sản không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào". Việc tranh chấp giữa bà Dung với chị Q, anh X về mốc giới, ranh giới thửa đất trong thời hạn quy định trong Hợp đồng đặt cọc, nên đến thời hạn kết thúc hợp đồng đặt cọc là ngày 31/3/2022, anh Vương Đình N có quyền không tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ. Trong việc chấm dứt hợp đồng, anh N không có lỗi.

Đối với bị đơn: Quá trình thực hiện hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện thực hiện các điều khoản của hợp đồng. Anh X và chị Q đã chủ động thực hiện các thủ tục để bàn giao đất cho anh N. Khi biết có mâu thuẫn với bà Vương Thị Dung liên quan đến thửa đất, anh X cũng đã chủ động tìm gặp bà Dung để giải quyết mâu thuẫn, nhằm mục đích tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Anh X đã gặp bà Dung một lần tại nhà và gặp bà Dung tại thực địa khoảng hai lần để nhờ bà Dung cho anh mượn giấy tờ pháp lý của bà Dung về thửa đất để anh thuê Công ty TNHH Trắc địa Thành Vinh cắm mốc, xác định ranh giới của hai thửa đất nhưng bà Dung không đồng ý. Kết quả đo vẽ của Công ty TNHH Thành Vinh thì ranh giới của thửa đất nhà anh X, chị Q đúng với hiện trạng cấp GCNQSD đất.

Ngoài ra, chị Đậu Thị Tân Q và anh Nguyễn Đức X được cấp GCNQSD đất ngày 17/02/2022, trước thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc 01 tháng; hồ sơ cấp GCNQSD đất đúng quy định, kết quả đo đạc hiện trạng khi cấp GCNQSD đất không có tranh chấp với các thửa xung quanh. Do đó, có căn cứ xác định chị Q, anh X không xác định cũng như không biết được thửa đất có tranh chấp. Đồng thời, sau khi có tranh chấp, chị Q, anh X cũng đã thực hiện các công việc để giải quyết tranh chấp với bà Dung. Như vậy, tranh chấp với bà Vương Thị Dung là hoàn toàn khách quan mà các bên không biết được khi ký kết hợp đồng; sau khi có tình huống phát sinh đã có giải pháp để khắc phục. Nguyên nhân dẫn đến việc không ký kết được hợp đồng không phải do lỗi của các bên, mà do có trở ngại khách quan. Vì vậy, căn cứ Điều 328, 351 BLDS, có căn cứ để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền phạt cọc.

Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung trả lại tiền đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về phạt cọc.

Án phí sơ thẩm: Bản án phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm, nên việc xác định án phí được tính theo quy định. Bị đơn phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; nguyên đơn phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3, Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: sửa bản án sơ thẩm.

[1.1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn.

[1.2] Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 148 khoản 2 điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Buộc chị Đậu Thị Tân Q phải trả cho anh Vương Đình N tổng số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Án phí:

Án phí sơ thẩm: Chị Đậu Thị Tân Q phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Vương Đình N phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) anh N đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh theo Biên lai số 0010080 ngày 02/6/2022.

Án phí phúc thẩm: Chị Đậu Thị Tân Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị Đậu Thị Tân Q số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0010368 ngày 18/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án được thực hiện theo quy định các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND Tp Vinh;
- VKSND Tp Vinh;
- Chi cục T.H.A dân sự Tp Vinh
- Các đương sự;
- Lưu HSVA. TDS.

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

Trần Quốc Cường