

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 39/2020/DS-PT

Ngày: 08 - 5 - 2020

V/v: “T/c hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2020/QĐ-PT ngày 19-02-2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23/2020/QĐ-PT ngày 09-3-2020; Thông báo về việc thay đổi ngày xét xử số 29/TB-TA ngày 27-3-2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Thanh T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Xuân E, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: I 4 ấp T (Nay là ấp T2) , xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu .

- Bị đơn: Ông Lê Quốc K, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963. Ông K ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng (Ông K vắng mặt, bà M có mặt).

Địa chỉ: Tổ 38 ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu .

- Người làm chứng: Ông Lê Quang V, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 38 ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03-6-2019; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03-9-2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Thanh T và bà Nguyễn Thị Xuân E trình bày:

Ngày 21-12-2018, ông Hồ Thanh T và ông Lê Quốc K thỏa thuận chuyển nhượng 3.000m² đất (Mặt đường 50 mét, mặt sau 50 mét) tọa lạc tại xã L, huyện Đ với giá 390.000.000đồng/01 sào (1.000m²).

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 21-12-2018 ông T và ông K ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông K nhận 100.000.000đồng tiền đặt cọc và sau 30 ngày ông T sẽ giao số tiền 730.000.000đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nếu bên bán đất đổi ý thì tiền cọc 1 đền 3 lần và nếu bên mua đổi ý không mua thì mất tiền cọc.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt tiền cọc có sự chứng kiến của ông Lê Quang V (Ông V có quan hệ họ hàng với ông K).

Do thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và bà M đang thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển BR và tài sản đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố V nên sau 30 ngày ông K và bà M vẫn chưa giải quyết xong với Ngân hàng.

Do vậy, ngày 01-02-2019 ông K viết cam kết hẹn 60 ngày sẽ thực hiện việc chuyển nhượng.

Tiếp đến, ngày 19-3-2019 bà M tiếp tục viết cam kết hẹn chờ kết quả giải quyết của Tòa án thì ông T phải lo tiền.

Do có nhu cầu sử dụng đất nên ông T và bà E chấp nhận chờ đến khi có kết quả giải quyết của Tòa án, khi đó giá chuyển nhượng là theo giá thị trường.

Khi Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết xong vụ án, ông T đồng ý mua đất theo giá thị trường là 650.000.000đồng/01 sào thì ông K và bà M không đồng ý bán mà đưa ra giá 700.000.000đồng/01 sào.

Trong thời gian chờ thương lượng lại giá, bà M và ông K đã tự ý chuyển nhượng đất cho người khác mà không có sự đồng ý của ông T và bà E. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc là “Giấy nhận tiền cọc bán đất” lập ngày 21-12-2018 giữa ông T và ông K, bà M.

+ Buộc ông K và bà M phải hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc 100.000.000đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000đồng (01 đền 03). Tổng cộng hai khoản là 400.000.000đồng.

- Bị đơn, bà Nguyễn Thị M và là người đại diện của bị đơn ông Lê Quốc K trình bày: Bà thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về việc giao kết hợp

đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 và nhận tiền đặt cọc như nguyên đơn đã trình bày.

Bà thừa nhận đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T đã được vợ chồng thế chấp cho Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển B (Gọi tắt là Ngân hàng BIDV B) để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH Thiết bị văn phòng S (Gọi tắt là Công ty S) từ năm 2010. Đến năm 2013, Ngân hàng BIDV B khởi kiện Công ty S tại Tòa án nhân dân thành phố V để yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp. Trong quá trình chờ Tòa án giải quyết, Ngân hàng cam kết nếu vợ chồng Bà trả nợ trước khi có bản án của Tòa án thì Ngân hàng sẽ xét giảm tiền lãi. Vì vậy, vợ chồng Bà mới thỏa thuận chuyển nhượng đất thế chấp cho ông T và bà E.

Việc đất đang thế chấp tại Ngân hàng và đang có tranh chấp tại Tòa án, ông T và bà E cũng biết nên đã nhiều lần đồng ý cho vợ chồng Bà gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi có bản án của Tòa án và khi đó sẽ đồng ý mua đất theo giá thị trường.

Đến ngày 15-01-2019, TAND thành phố V đã giải quyết xong vụ án kinh doanh thương mại về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty TNHH Thiết bị văn phòng S bằng Bản án số 01/2019/KDTM-ST ngày 15-01-2019. Tại thời điểm Tòa án giải quyết xong vụ án thì đất có giá thị trường là 700.000.000đồng/01 sào, nhưng ông T, bà E không đồng ý mà chỉ đồng ý mua đất với giá 500.000.000đồng/01 sào. Do vậy vợ chồng Bà phải chuyển nhượng đất cho người khác để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Khi vợ chồng Bà đã bán đất để trả tiền cho Ngân hàng xong thì ông T mới trả giá đất 650.000.000 đồng/sào thì khi đó gia đình Bà không còn đất để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông T, bà E.

Lỗi dẫn đến hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là do nguyên đơn. Do vậy, Bà chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc và đồng thời trả lại cho ông T, bà E tiền đặt cọc 100.000.000đồng; không đồng ý trả tiền phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn mà chỉ đồng ý hỗ trợ tiền chi phí đi lại cho ông T và bà E là 40.000.000đồng. Tổng cộng 140.000.000 đồng.

- Người làm chứng, ông Lê Quang V trình bày:

Ông V có quan hệ họ hàng với bị đơn; không có quan hệ họ hàng với nguyên đơn. Chỉ quen biết nguyên đơn là do trước đây họ có mua đất của gia đình ông V ở xã L.

Ông thừa nhận chữ ký, chữ viết trong “Giấy nhận tiền cọc bán đất” lập ngày 21-12-2018 là của Ông. Tuy nhiên, Ông chỉ làm chứng cho việc giao nhận tiền đặt cọc giữa các bên, còn việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T và

ông K cụ thể như thế nào thì Ông không biết. Ông không phải là người môi giới để ông T mua đất của ông K và cũng không có bất cứ cam kết gì với ông T trong việc mua đất của ông K. Do đó, việc các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng không liên quan gì đến Ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 11-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thanh T và bà Nguyễn Thị Xuân E đối với bị đơn ông Lê Quốc K và bà Nguyễn Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Không chấp nhận chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà E về việc yêu cầu ông K, bà M trả tiền phạt cọc.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 giữa ông Hồ Thanh T và ông Lê Quốc K, bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

3. Ông K, bà M phải trả cho ông T, bà E số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu) đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông K, bà M đồng ý trả cho ông T, bà E tiền chi phí đi lại là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22-11-2019, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018. Ngoài việc phải trả lại số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng, bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Ngày 06-12-2019, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị số 17/QĐ-KNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm với lý do:

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 giữa các bên đương sự là không vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết và việc phạt cọc chỉ áp dụng khi giao dịch dân sự có hiệu lực là không phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị; nguyên đơn vẫn giữ nguyên

yêu cầu kháng cáo; bị đơn yêu cầu hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và số tiền bị phạt cọc theo thỏa thuận 1 đến 3 lần tức là tổng số tiền cọc và phạt cọc là 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và đơn kháng cáo của nguyên đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần được giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[1.3] Bị đơn ông K vắng mặt lần thứ 3 không có lý do chính đáng mặc dù Tòa án đã tổng đạt các thủ tục tố tụng đưa vụ án ra xét xử hợp lệ. Tuy nhiên, ông K có ủy quyền cho vợ là bà M tham gia tố tụng, nên tiến hành xét xử vắng mặt ông K theo quy định tại Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 giữa các bên đương sự:

Nhận thấy, đây là bản hợp đồng được lập bằng giấy viết tay giữa hai bên, nhưng các bên đương sự đều thừa nhận về nội dung và chữ ký trong bản hợp đồng này là có thật và chữ ký của ông T, ông K, bà M và ông Vinh trong hợp

đồng là đúng, nên xác định hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 giữa các bên là chứng cứ để xem xét giải quyết theo quy định.

Vì tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, đối tượng thỏa thuận trong hợp đồng là 3.000m² đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Ngày 21-12-2018, ông T đã đặt cọc cho ông K và bà M 100.000.000đồng và thỏa thuận sau 30 ngày ông T đưa thêm 730.000.000đồng để thực hiện hợp đồng, nếu bên bán đất đổi ý thì tiền cọc 1 đền 3 lần; nếu bên mua đổi ý không mua thì mất tiền cọc.

Tuy nhiên, tại thời điểm các bên thỏa thuận nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng đất thì đất đã được bà M và ông K thế chấp tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa để đảm bảo khoản vay cho Công ty S theo hợp đồng thế chấp số 93 ngày 01-6-2010 và tài sản này đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty TNHH Thiết bị văn phòng S.

Vì vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” nêu trên chưa được Tòa án giải quyết xong, nên phía ông K, bà M chưa thể thực hiện theo thỏa thuận ngày 21-12-2018 nên ngày 01-02-2019 các bên đã tiếp tục thỏa thuận *“Tôi tên là Lê Quốc K có thương lượng với Hồ Thanh T vì trục trặc giấy tờ bên ngân hàng nên hẹn lại, khi nào tôi lên ngân hàng xin lãi suất được rồi sẽ sang tên giấy tờ trong thời gian 60 ngày tôi phải giải quyết cho xong”* nhưng đến ngày 19-3-2019 phía bị đơn vẫn không thực hiện được nghĩa vụ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn.

Ngày 19-3-2019, hai bên lại tiếp tục thống nhất *“chờ giấy tờ xong bên Tòa án, bên mua phải lo tiền”*.

Như vậy, có căn cứ khẳng định: Hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 giữa các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên thỏa thuận thay đổi, bổ sung nội dung về thời hạn thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự. Có nghĩa là *“chờ giấy tờ xong bên Tòa án, bên mua phải lo tiền”* để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ theo thỏa thuận này thì “Hợp đồng đặt cọc” ngày 21-12-2018 giữa các bên không trái với quy định của pháp luật, không hề bị vô hiệu như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định. Bởi, hợp đồng đặt cọc là một quan hệ pháp luật dân sự hoàn toàn độc lập được Bộ luật dân sự quy định riêng tại Điều 328, cụ thể: *“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc, hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết thực*

hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Cấp sơ thẩm cho rằng, tại thời điểm đặt cọc bị đơn đang thực hiện thế chấp tài sản cho ngân hàng để đảm bảo cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Thiết bị văn phòng S nhưng không được sự đồng ý của Công ty này cũng như việc tài sản đang bị tranh chấp tại Tòa án nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu tại thời điểm ký kết là có sự nhầm lẫn với điều kiện để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do phía bà M và ông K đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất đã nhận tiền cọc và cam kết chuyển nhượng cho ông T và bà E cho người khác khi hai bên chưa có sự thỏa thuận cũng như chưa có sự giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, nên bị đơn đã vi phạm về nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền đã nhận cọc đồng thời phạt cọc theo thỏa thuận là có căn cứ.

Vì vậy, có cơ sở để chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 21-12-2018 và thỏa thuận bổ sung ngày 01-02-2019, thỏa thuận bổ sung ngày 19-3-2019 giữa ông T và ông K, bà M do bị đơn đã vi phạm về nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc.

Do bà M và ông K đã nhận tiền cọc 100.000.000đồng nên buộc ông K và bà M phải trả lại cho ông T và bà E số tiền này.

[2.2] Xét yêu cầu phạt cọc theo kháng nghị của Viện Kiểm sát và kháng cáo của nguyên đơn:

Nhận thấy, theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 21-12-2018 và thỏa thuận bổ sung ngày 01-02-2019; thỏa thuận bổ sung ngày 19-3-2019 giữa ông T và ông K, bà M với nội dung: *“nếu bên bán đất đổi ý thì tiền cọc 1 đến 3 lần; nếu bên mua đổi ý không mua thì mất tiền cọc”*; *“Tôi tên là Lê Quốc K có thương lượng với Hồ Thanh T vì trực trực giấy tờ bên ngân hàng nên hẹn lại, khi nào tôi lên ngân hàng xin lãi suất được rồi sẽ sang tên giấy tờ trong thời gian 60 ngày tôi phải giải quyết cho xong”* và *“chờ giấy tờ xong bên Tòa án, bên mua phải lo tiền”*. Nhưng ngày 15-01-2019, TAND thành phố V đã giải quyết xong vụ án kinh doanh thương mại về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty TNHH Thiết bị văn phòng S bằng Bản án số 01/2019/KDTM-ST mà bên ông K, bà E vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận cho ông T, bà E. Trong khi đó, theo bản án thể hiện thì phía Ngân hàng đã rút yêu cầu giải quyết tài sản thế chấp là quyền

sử dụng đất của ông K, bà M đối với diện tích đất 22.626m² (Trong đó có 3000m² các đương sự thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng). Tòa án đã đình chỉ việc giải quyết đối với tài sản thế chấp này, có nghĩa là ông K, bà M được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với diện tích đất này, nhưng Ông, Bà vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Việc bị đơn cho rằng, các bên có thống nhất là sau khi có bản án của Tòa án thì các bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng theo giá thị trường và khi đã có bản án, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả 700.000.000 đồng/01 sào nhưng nguyên đơn chỉ chấp nhận giá 500.000.000 đồng/01 sào nên hai bên không thống nhất được giá cả với nhau. Vì cần tiền trả nợ cho ngân hàng nên bị đơn đã chuyển nhượng đất cho người khác khi đó ông T mới trả lên giá 650 triệu/sào thì bị đơn đã bán đất cho người khác rồi, nên bị đơn không vi phạm cam kết là không đúng. Bởi lẽ, tuy hai bên chưa thống nhất được giá đất chuyển nhượng, nhưng hai bên cũng chưa hề có thỏa thuận về việc xử lý hợp đồng đặt cọc như thế nào và thực tế hợp đồng đặt cọc này cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết mà bị đơn đã đơn phương chấm dứt chuyển nhượng quyền sử dụng đất cam kết sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn 390 triệu đồng/sào bán cho người khác với giá 700 triệu đồng/sào là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định lỗi dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn thuộc về phía bị đơn, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc. Việc bà M đồng ý trả tiền chi phí đi lại cho ông T và bà E số tiền 40.000.000 đồng, nhưng không được ông T, bà E chấp nhận, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Cách tính tiền phạt cọc như sau: Các bên thỏa thuận: *“nếu bên bán đất đổi ý thì tiền cọc 1 đến 3 lần”* có nghĩa là số tiền mà ông T, bà E bỏ ra 100 triệu đồng sẽ được nhận về là 300.000.000 đồng, chứ không phải 400.000.000 đồng như yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Nguyên đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 5.000.000 đồng; bị đơn phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí trên số tiền yêu cầu của nguyên đơn Tòa án được chấp nhận.

+ Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có cơ sở để chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Thanh T, bà Nguyễn Thị Xuân E, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 11-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu .

Căn cứ các Điều 117, 328, khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thanh T và bà Nguyễn Thị Xuân E đối với bị đơn ông Lê Quốc K và bà Nguyễn Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Lê Quốc K và bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ cùng hoàn trả cho ông Hồ Thanh T và bà Nguyễn Thị Xuân E số tiền đã nhận đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền bị phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu) 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông T và bà E phải chịu chung số tiền 5.000.000 đ (Năm triệu) đồng. Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.600.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông T và bà E số tiền tạm ứng án phí còn lại là 11.600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009981 ngày 13-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

+ Bà M và ông K phải chịu chung số tiền 10.300.000 đ (Mười triệu ba trăm ngàn) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông T và bà E số tiền 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí đã nộp số 0009981 ngày 26-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 08-5-2020).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS H. Đ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS vụ án, Tòa DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Đoàn Ngọc Thiện