

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 39 /2022/DS - PT.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022

“*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hà Giang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Tiên;

Bà Lê Thị Thu Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2022/TLPT - DS ngày 17 tháng 02 năm 2022; Về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2022/QĐPT - DS ngày 08 tháng 3 năm 2022 và các quyết định hoãn phiên Tòa phúc thẩm số: 19/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên Tòa phúc thẩm số: 20/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2022 và thông báo phiên tòa phúc thẩm số: 22/2022/TB-TA ngày 05 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên Tòa phúc thẩm số: 23/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2022 và thông báo phiên tòa phúc thẩm số: 24/2022/TB-TA ngày 31 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên Tòa phúc thẩm số: 25/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2022 và thông báo phiên tòa phúc thẩm số: 25/2022/TB-TA ngày 16 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên Tòa phúc thẩm số: 50/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Anh **Hà Đức Đ**, sinh năm 1990;

Nơi ĐKKHKT: Số nhà 61, đường T, Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình;

Chỗ ở hiện nay: Ngõ 23, phố Đ, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hà Đức Đ: Ông **Lê Ngọc H** - Luật sư - thuộc Văn phòng Luật sư Long Tâm, đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Tầng 2A, nhà A3, khu đô thị T, số 250, K, quận H, thành phố Hà Nội. Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2021 (có mặt).

* *Đồng bị đơn:* Ông **Phạm Văn S** (tức Phạm Quang S), sinh năm 1965 và bà **Lê Thị T**, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Khu 24, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ (ông S có mặt, bà T vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T: Ông **Phạm Văn S** (tức Phạm Quang S), sinh năm 1965. Theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2021 (có mặt).

* *Những người làm chứng:*

1. Ông: Hà Thế V - Công chức Địa chính xã V, huyện T. (vắng mặt).

2. Ông Hán Thanh N - Công chức Tư pháp xã V, huyện T. (vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị Hồng L - Chủ tịch hội Nông dân xã V, huyện T. (vắng mặt).

4. Anh Trần Văn C, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Khu 23, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

5. Anh Đỗ Ngọc T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Khu 23, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

6. Anh Phạm Tuấn H, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Khu 3, xã Hương Nộn, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Bá Q - Cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (vắng mặt).

8. Anh Lê Xuân C, sinh năm 1989;

Địa chỉ: phòng 2503 Tòa G1, khu đô thị G, 100 T, phường M, quận L, thành phố Hà Nội (Có mặt).

9. Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: phòng 2512 B2, 505 M, quận H, thành phố Hà Nội (Có mặt).

Người kháng cáo: Anh **Hà Đức Đ** - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2021 và các lời khai tại Tòa án anh Hà Đức Đ và người được anh Đ ủy quyền trình bày: Tháng 12/2020 thông qua mối quan hệ xã hội, tôi được biết vợ chồng ông Phạm Quang S và bà Lê Thị T ở tại khu 24, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ có diện tích đất muốn chuyển nhượng. Sau khi tiếp xúc với vợ chồng ông S và xem hồ sơ giấy tờ đất, xác định thực địa, tôi đồng ý mua mảnh đất này. Ngày 08/12/2020, tôi đã đặt cọc cho vợ chồng ông S, bà T số tiền 200 triệu đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15A, diện tích 4146m², số Giấy CNQSDĐ: BB 532829, số vào sổ: CH 00187, tọa lạc tại: Khu 10, xã C (nay là xã V), huyện T, tỉnh Phú Thọ với giá: 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và vợ chồng ông S, bà T đã lập giấy đặt cọc có chữ ký đầy đủ của các bên.

Nội dung trong giấy đặt cọc : Vợ chồng ông S, bà T cam kết đến ngày 04/01/2021 bên bán có trách nhiệm cùng bên mua ra Công chứng để hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên, tuy nhiên trước ngày 04/01/2021 tôi có điện thoại yêu cầu vợ chồng ông S thu dọn vườn keo để bàn giao mặt bằng nhưng vợ chồng ông S không thực hiện và đến ngày 04/01/2021 vợ chồng ông S và bà T cố tình không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận với tôi - bên mua theo đúng điều khoản của hợp đồng đặt cọc, (ông S có mặt nhưng không hợp tác và bỏ về còn bà T vắng mặt). Tôi có nói với ông S hết ngày 04/01/2021 ông S không thực hiện việc sang tên đổi chủ cho tôi thì ông S phải chịu trách nhiệm nhưng ông S vẫn bỏ về. Sau đó tôi đã nhiều lần điện thoại và trực tiếp đến nhà yêu cầu nhưng vợ chồng ông S vẫn cố tình và dùng nhiều thủ đoạn để không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2020. Thỏa thuận quy định rõ: “Bên bán vi phạm thỏa thuận cố tình không công chứng, chuyển nhượng quyền SDD sẽ phải trả lại số tiền đặt cọc 200 triệu đồng và bồi thường thêm 100 triệu đồng”

Ngày 26/01/2021 tôi đã gửi thông báo yêu cầu vợ chồng ông S phải thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nhưng vẫn không nhận được sự hợp tác. Tiếp đó tôi đã gửi đơn đến UBND xã V đề nghị chính quyền địa phương có biện pháp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi. UBND xã V đã 02 lần mời vợ chồng ông S nhưng vợ chồng ông S hoàn toàn không hợp tác, cố tình vắng mặt. Đến nay hai bên không thể thương lượng được với nhau do vợ chồng ông S, bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2020 ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Do vậy, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông S và bà T hoàn trả lại cho tôi số tiền sau: Số tiền 200 triệu đồng đặt cọc ngày 08/12/2020; Số tiền 200 triệu đồng tiền phạt cọc và 100 triệu đồng tiền bồi thường thiệt hại. Tổng cộng là 500 triệu đồng.

Bị đơn là ông Phạm Quang S và bà Lê Thị T trình bày: Vợ chồng tôi có quan hệ với anh Hà Đức Đ qua người quen đưa đến và thỏa thuận mua bán mảnh đất tại khu 10, xã C (nay là khu 20, xã V) huyện T, tỉnh Phú Thọ. Nội dung đơn khởi kiện của anh Đ theo thỏa thuận mua bán với anh Đ, toàn bộ viết giấy tờ và các loại liên quan đến việc sang tên, chuyển nhượng là bên mua (anh Đ) chịu trách nhiệm, còn tôi bên bán do bận đặc thù công việc nên chỉ khi nào cần thiết anh Đ yêu cầu tôi có mặt để ký hoàn tất về thủ tục thôi. Các lần anh Đ yêu cầu tôi đều có mặt, tôi không nhớ rõ khoảng 27/12/2020 tôi cũng xếp việc nghỉ và có mặt nhưng anh Đ không công chứng và trả lời cho tôi lần tiếp theo 04/01/2021 theo yêu cầu của anh Đ chiều 04/01/2021 tôi nhờ anh C, T, H chở vợ chồng tôi lên UBND xã V theo yêu cầu của anh Đ, không rõ lý do anh Đ không lo công chứng và trả lời cho tôi, tôi có yêu cầu anh Đ, UBND xã V thì hai bên ra Công chứng và trả tiền cho tôi để tôi còn trả nợ xong anh Đ không đi nên vợ chồng tôi về. Tiếp theo đó là ngày 07/01/2021 tôi lại có mặt tại mảnh đất thuộc khu 20, xã V để bàn giao và công chứng trả tiền theo yêu cầu của anh Đ nhưng anh Đ lại lý do không có trường khu và hộ giáp danh nên không bàn giao đất được. Nếu tôi có bàn giao thì anh Đ không nhận. Việc anh Đ yêu cầu tôi thu hoạch vườn keo thì tôi đã trao đổi với anh Đ “thu hoạch được phần nào thì thu hoạch còn lại bỏ”. Tôi thấy anh Đ đã vi phạm các thỏa thuận khi mua bán và anh Đ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bản thân tôi cũng khó khăn cũng nói trước với anh Đ rồi, tôi nợ tiền tỷ nên phải bán đất để trả nợ nhưng anh Đ cứ lý do không trả tiền cho tôi qua thời

gian cuối cùng là ngày 04/01/2021. Tôi không chấp nhận yêu cầu của anh Đ và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng có lời khai:

1. Ông Hà Thế V: Tôi là công chức Địa chính xã V. Tôi khẳng định chữ ký ghi họ tên Hà Thế V trong đơn xin xác nhận của ông S đúng là của tôi. Vào khoảng cuối giờ chiều ngày 04/01/2021 tôi có nhìn thấy ông Đạt , ông S, ông Chung ở ngoài sân UBND xã V, trước đó có cả ông Đạt , ông S có điện thoại cho tôi và đề nghị báo văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo đạc thửa đất hai bên giao dịch từ ngày 04/01/2021 nhưng không thực hiện được vì lý do cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của huyện không xuống được và tôi bận họp chi bộ khu dân cư nên không tổ chức đo đạc được . Khi tôi ra sân UBND xã V từ phòng làm việc của tôi ra , ông Chung còn khoác vào vai kéo sát vào ô tô mà ông Chung , ông S đi đến, sau đó ông Chung còn nói với tôi “Chú cố gắng giúp đỡ mọi chi phí đo đạc tôi sẽ chịu trách nhiệm”. Khi vào sát xe ô tô tôi nhìn thấy bà T (vợ ông S) ngồi trong xe và tôi có nói với ông Chung là nay tôi bận đi họp chi bộ nên không thể đo đạc trong ngày . Tôi có biết vợ chồng ông S và bà T vì ngày nào tôi cũng đi qua trước cửa quán bán hàng của gia đình ông S. Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

2. Ông Hán Thanh N: Tôi với vợ chồng ông S, bà T chỉ là công dân cùng xã. Hiện tôi đang là công chức Tư pháp xã V. Khoảng 15 giờ 30 phút trở về cuối giờ chiều tôi không nhớ chính xác giờ , tôi có làm việc tại phòng của tôi nhìn ra ngoài sân UBND xã V thì thấy vợ chồng ông S và bà T đến sân UBND xã còn làm gì tôi không biết . Trước ngày 04/01/2021 thì tôi có biết cả vợ chồng ông S và bà T vì là người cùng xã. Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật.

3. Bà Phạm Thị Hồng L: Hiện tôi là Chủ tịch Hội nông dân xã V. Vào khoảng cuối giờ chiều ngày 04/01/2021 theo giờ làm việc của Nhà nước tôi đứng ở tầng hai lan can trước phòng làm việc của tôi có nhìn xuống thấy ông S và bà T đến đứng ở sân UBND xã V, sau đó tôi xuống tầng 1 vẫn nhìn thấy vợ chồng ông S và bà T nhưng không nói chuyện , còn vợ chồng ông S làm gì tôi không biết . Tôi biết cả vợ chồng ông S và bà T vì ở cùng xã với nhau nên đã biết từ trước . Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

4. Anh Trần Văn C : Tôi với vợ chồng ông S, bà T là người cùng xã . Chiều ngày 04/01/2021 tôi đi chơi về qua quán nhà ông S để lấy nước uống thì gặp ông S, ông S có nhờ tôi đưa ông S lên UBND xã V, tôi có hỏi về việc gì thì ông S trả lời lên để làm thủ tục bàn giao đất, giao dịch với ai tôi không biết. Tôi có nói đùa “để cháu đếm tiền cho”. Tôi đi xe của tôi cùng với ông S, khi đến sân UBND xã V thì có gặp một số người ở Hà Nội (theo ông S nói), còn ai là ông Đạt tôi không biết. Sau đó tôi thấy địa chính xã trao đổi với ông S, tôi có nói “đề nghị xã tạo điều kiện làm nhanh để nhận tiền”. Vì lý do nào đó tôi không biết nên không thấy hai bên giao tiền cho nhau , đợi mãi đến cuối giờ chiều cùng ngày thì ông S bảo về nên tôi đánh xe về. Khi đưa ông S đến UBND xã V thì chưa thấy bà T, sau đó thì bà T đi xe của anh Thuyết đến UBND xã. Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật.

5. Anh Đỗ Ngọc T : Tôi với vợ chồng ông S, bà T là người cùng xã . Chiều ngày 04/01/2021 tôi không nhớ chính xác giờ nhưng khi tôi và Hải đi chơi về qua cửa hàng

của nhà bà T thì gặp ông S và bà T. Tôi vào quán để lấy nước uống thì ông S bảo tôi chở bà T lên UBND xã V có việc nhưng tôi không biết là việc gì, vì anh em biết nhau nên tôi đồng ý chở bà T bằng xe của tôi trong xe có cả anh Hải đi cùng. Đến cuối giờ chiều cùng ngày thì ông S bảo về nên tôi đánh xe về, còn bà T sang xe ông S đi cùng ông S về. Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật.

6. Ông Phạm Tuấn H: Tôi với vợ chồng ông S, bà T là người cùng xã, quan hệ xã hội. Chiều ngày 04/01/2021 tôi có đi cùng xe với ông Thuyết. Khi đi qua quán của ông S, bà T thì ông Thuyết xuống quán để lấy nước uống thì sau đó thấy bà T cùng lên xe của anh Thuyết để đến UBND xã V. Việc bà T đến UBND xã V về việc gì tôi không biết. Trên xe của ông Thuyết có tôi, bà T và ông Thuyết. Khi đến UBND xã V thì thấy có cả xe của ông S làm gì tôi không biết nhưng đợi mãi đến cuối giờ chiều thì ông S bảo về thì ông Thuyết đánh xe về, bà T lên xe ông S về cùng ông S. Tại UBND xã V thì bà T có lúc ngồi trên xe, có lúc xuống xe ô tô đi lại. Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật.

7. Anh Nguyễn Bá Q: Ngày 07/01/2021 nhận được đề nghị của UBND xã V đến làm thủ tục đo đạc chuyển quyền sử dụng đất cho một số hộ dân trong đó có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T với ông Đạt. Tôi đã đến thực địa cùng với ông Vinh (công chức Địa chính xã V) và vợ chồng ông S và ông Đạt để xác định hiện trạng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Tại thực địa gia đình ông S và ông Đạt không mời được các hộ giáp danh quyền sử dụng đất để xác định mốc giới thửa đất chuyển nhượng nên không thể tiến hành đo đạc được. Vì vậy, tôi hẹn gia đình ông S và ông Đạt sẽ đo đạc khi các bên mời được các hộ giáp danh thửa đất chuyển nhượng, sau đó tôi về còn tiếp theo như nào tôi không biết. Việc đo đạc của tôi là theo chức năng nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉ xác định mốc giới thửa đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S với ông Đạt và lên sơ đồ hiện trạng, còn thủ tục chuyển nhượng không liên quan đến tôi. Việc đo đạc theo lời mời của chính quyền địa phương các xã khi có công dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi cam đoan lời khai trên của tôi là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Khai thác dữ liệu USB có các đoạn Clip do anh Đ cung cấp: Tại Clip 1, hình ảnh thể hiện: Chiều ngày 04/01/2021 anh Đ và ông S đều đã đến UBND xã V và một số người khác là bạn anh Đ và ông S nhưng không liên quan đến thỏa thuận giữa anh Đ với vợ chồng ông S, bà T. Như vậy, cả hai bên đều đã có mặt như đã thỏa thuận theo “Giấy đặt cọc” ngày 08/12/2020, đoạn Clip không quay toàn cảnh sân UBND xã V. Đoạn Clip 2, 3 thể hiện: Anh Đ và một số người bạn của anh Đ đến nhà ông S có gặp bà T, không gặp ông S và anh Đ trao đổi với bà T để giải quyết tình cảm về số tiền đã đặt cọc giữa anh Đ và vợ chồng ông S. Đoạn Clip 4 thể hiện: Anh Đ tự quay và nói một mình tại thửa đất anh Đ và vợ chồng ông S giao dịch với nhau, không có vợ chồng ông S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357, 385, 388, 414, 423, 427 của Bộ luật dân sự.

Khoản 1, 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Tuyên bố hủy bỏ “Giấy đặt cọc” lập ngày 08/12/2020 giữa anh Hà Đức Đ với ông Phạm Văn S (tức Phạm Quang S) và bà Lê Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hà Đức Đ đối với ông Phạm Quang S (tức Phạm Văn S) và bà Lê Thị T về số tiền anh Đ đã đặt cọc là 200.000.000đồng. Buộc ông Phạm Quang S (tức Phạm Văn S) và bà Lê Thị T hoàn trả cho anh Hà Đức Đ số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hà Đức Đ đối với ông Phạm Quang S (tức Phạm Văn S) và bà Lê Thị T về số tiền 200.000.000 đồng tiền phạt cọc và 100.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại . Tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 14 tháng 01 năm 2022 anh Hà Đức Đ kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ để Buộc ông Phạm Văn S (tức Phạm Quang S) và bà Lê Thị T hoàn trả cho anh số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) đặt cọc; 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc và 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền bồi thường thiệt hại. Tổng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa anh Hà Đức Đ và người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, đại diện VKS đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Hà Đức Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí: Anh Hà Đức Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của anh Hà Đức Đ nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Hà Đức Đ Hội đồng xét xử nhận định:

Đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được thể hiện bằng “Giấy đặt cọc” giữa anh Hà Đức Đ với vợ chồng ông Phạm Văn S (tức Phạm Quang S) và bà Lê Thị T. “Giấy đặt cọc” được xác lập ngày 08/12/2020, theo đó vợ chồng ông S và bà T có thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15a, diện tích 4146m², hình thức sử dụng: Riêng 4146 m², chung: Không; Mục đích sử dụng: Đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm khác: 3946 m²; Thời hạn sử dụng lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; số Giấy chứng nhận QSDĐ: BB 532829, số vào sổ: CH 00187, toạ lạc tại : Khu 10, xã C (nay là xã V), huyện T, tỉnh Phú Thọ ; thửa đất này vợ chồng ông S, bà T đang thế chấp tại phòng giao dịch Cổ Tiết, chi nhánh ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T, tỉnh Phú Thọ để vay tiền theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 201927780 ngày 24/12/2019 và Hợp đồng tín dụng số 2714LAV201903513 ngày 24/12/2019 với số tiền vay là 200.000.000đ, thời hạn vay là 36 tháng, kể từ ngày ký kết hợp đồng. Sau khi hai bên thống nhất giá trị quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên thửa đất với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000đ, việc ông S bà T thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại ngân hàng để vay tiền và anh Đ cũng biết. Sau khi thống nhất giá cả anh Đ cùng vợ chồng ông S, bà T đã xác lập giấy đặt cọc ngày 08/12/2020 với nội dung:

Bên bán: ông Phạm Văn S và vợ là Lê Thị T, bên mua anh Hà Đức Đ, bên bán đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất (vườn keo sẽ do bên bán thu hoạch và dọn sạch trước ngày hai bên công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với giá trị là 1.800.000.000đ thông tin về thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15a, diện tích 4146m² được ghi cụ thể, chi tiết như trên.

Bên mua sẽ chịu toàn bộ chi phí: Công chứng, thuế, phí chuyển nhượng thửa đất trên.

Bên bán có trách nhiệm cùng có mặt để hoàn tất thủ tục sang tên, công chứng chuyển nhượng thửa đất trên.

Bên mua thống nhất đặt cọc lần 1 cho bên bán số tiền 200 triệu đồng, ngày đặt cọc lần 1 là 08/12/2020 (ông S và bà T đã nhận đủ tiền đặt cọc lần 1); Ngày hai bên làm công chứng chuyển nhượng là ngày 04/01/2021.

Nếu bên mua không ra công chứng và bàn giao tiền đúng hạn sẽ bị mất số tiền đặt cọc.

Nếu bên bán không bán sẽ trả lại số tiền đặt cọc trên và bồi thường 100 triệu đồng cho bên mua.

Sau khi hai bên xác lập giấy đặt cọc vợ chồng ông S, bà T đã trả tiền ngân hàng trước thời hạn để lấy giấy chứng nhận QSDĐ về thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ. Như vậy ý chí của vợ chồng ông S, bà T cũng đã thể hiện mong muốn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời gian hai bên đã cam kết trong giấy đặt cọc.

Thực hiện “Giấy đặt cọc” ngày 08/12/2020, anh Đ đã chuyển vào tài khoản ông S 200.000.000đ. Theo giấy đặt cọc này các bên thỏa thuận ngày 04/01/2021 sẽ làm công chứng, chuyển nhượng.

Các đương sự cũng không thỏa thuận về thời gian cụ thể trong ngày 04/01/2021 sẽ thực hiện việc chuyển nhượng. Theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc nêu trên, anh Đ và ông S, bà T đáng lẽ ra các bên phải đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên không có chứng cứ thể hiện các bên đã đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, theo nội dung hợp đồng đặt cọc trên thể hiện việc làm các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ do anh Đ chủ động liên hệ và thực hiện.

Anh Đ cho rằng ngày 04/01/2021 chỉ có ông S đến UBND xã V để làm thủ tục nhưng lại bỏ về còn bà T không đến. Tuy nhiên, theo trình bày của những người làm chứng là ông Hà Thế V - Công chức địa chính xã V, ông Hán Thanh N - Công chức tư pháp UBND xã V; bà Phạm Thị Hồng L - Chủ tịch Hội nông dân xã V, anh Trần Văn C, anh Đỗ Ngọc T, ông Phạm Tuấn H, anh Nguyễn Bá Q đều thể hiện bà T có đến UBND xã V vào chiều ngày 04/01/2021.

Ông Lê Ngọc H đại diện theo ủy quyền của anh Đ đề nghị đưa ông Nguyễn Hoàng T, Lê Xuân C là người quay video ngày 04/01/2021, ngày 18/01/2021 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trình bày: Khoảng 14 giờ 30 ông S cùng lái xe ngồi ghế trước của xe ô tô màu đỏ đi vào UBND (Không có bà T hay bất kỳ người phụ nữ nào ngồi cùng trong xe); anh Đ yêu cầu ông S hợp tác trong việc ký kết Hợp đồng công chứng, ông S không xuống xe và 2 lần thể hiện hành vi không đồng ý với yêu cầu của anh Đ.

Tuy nhiên, đoạn clip 1 do anh Đ cung cấp quay tại UBND xã V nhưng chỉ quay phạm vi hẹp (chủ yếu quay xe ô tô) thể hiện việc trao đổi giữa ông S với anh Đ, chứ không có ý nghĩa chứng minh bà T không đến UBND xã V. Hơn nữa anh Nguyễn Hoàng T không phải là người địa phương nên việc anh Thi có thể sẽ không biết bà T. Như vậy anh Đ cho rằng bà T không đến UBND xã V, huyện T ngày 04/01/2021 là không có căn cứ.

Trong giấy đặt cọc thể hiện trách nhiệm của “*Bên bán có trách nhiệm cùng có mặt để hoàn tất thủ tục sang tên, công chứng chuyển nhượng thửa đất trên*”. Như vậy việc liên hệ với các cơ quan, người có thẩm quyền làm thủ tục là do trách nhiệm của bên mua còn bên bán có mặt để ký hoàn tất thủ tục sang tên; Việc anh Đ, ông S, bà T đến UBND xã V chiều ngày 04/01/2021 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết trong giấy đặt cọc là có thật. Xong do không làm được thủ tục là vì cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của huyện cũng như cán bộ địa chính của xã bận không thể làm thủ tục được điều này được thể hiện ở lời khai của những người làm chứng và cán bộ địa chính xã V ông Hà Thế V; Sau ngày 04/01/2021 vợ chồng ông S, bà T vẫn thể hiện ý trí thực hiện như đã cam kết cụ thể đề nghị UBND xã V để UBND xã V đề nghị văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã cử ông Nguyễn Bá Q phối hợp với ông Hà Thế V công chức địa chính xã V xuống thực địa ngày 07/01/2021 để đo đạc, xác định mốc giới cùng sự có mặt của vợ chồng ông S, bà T và anh Đ. Nhưng do các hộ có đất giáp ranh không có mặt nên không đo đạc được. Như vậy một lần nữa khẳng định vợ chồng ông S, bà T vẫn thiện chí chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đ. Xong do yếu tố khách quan

nên hai bên không thực hiện được. Lẽ ra các bên đến phòng công chứng như đã ghi trong giấy đặt cọc ngày 08/12/2020. Các bên cũng thừa nhận không bên nào đề cập đến việc ra Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng. Điều đó thể hiện các bên đều có lỗi trong việc không đề nghị bên kia tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo giấy đặt cọc là việc chuyển nhượng và thanh toán nốt số tiền còn lại.

Thực tế ông S, bà T thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất chứ không phải chuyển nhượng một phần. Theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thì không có quy định phải đo đạc lại thửa đất. Thực tế trong giấy đặt cọc ngày 08/12/2020 cũng không có thỏa thuận về việc các bên thực hiện đi đo đạc. Trong giấy đặt cọc các đương sự cũng không thỏa thuận nội dung này mà chỉ thỏa thuận việc công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều đó thể hiện anh Đ cố tình gây khó khăn cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Có căn cứ cho rằng thời điểm đó ông S, bà T cần bán đất để sử dụng vào mục đích riêng nên mới trả tiền vay trước thời hạn để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thực hiện chuyển nhượng cho anh Đ.

Tại các Clip 1 thể hiện anh Đ và ông S trao đổi biết việc vợ chồng ông S, bà T đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Nhưng anh Đ vẫn nhất trí đặt cọc. Xong trong bản tự khai của anh Đ cho rằng anh không biết việc thế chấp này là không đúng sự thật.

Tại các Clip 2,3 thì anh Đ vẫn đến để trao đổi với vợ chồng ông S về hướng giải quyết số tiền đặt cọc ngày 08/12/2020 nhưng không gặp được ông S mà có gặp bà T, nội dung này chỉ xác định trách nhiệm về số tiền đặt cọc chứ không xác định bên bán không bán nữa và cũng không có căn cứ xác định anh Đ tiếp tục yêu cầu ông S, bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết trong giấy đặt cọc.

Đoạn Clip 4 thì chỉ có một mình anh Đ tự quay, nói một mình và không thể hiện việc trao đổi giữa anh Đ với ông S, bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm các bên không mong muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Do vậy cấp sơ thẩm đã tuyên hủy bỏ “Giấy đặt cọc” lập ngày 08/12/2020 giữa anh Đ với ông S và bà T là đúng quy định của pháp luật và ý trí của các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Ông S, bà T phải trả lại cho anh Đ 200.000.000đ đã đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu của anh Đ đề nghị tòa án buộc vợ chồng ông S, bà T phải chịu phạt tiền đặt cọc là 200.000.000đ và 100.000.000đ bồi thường thiệt hại là có căn cứ như đã phân tích ở trên.

Từ những phân tích trên nhận thấy kháng cáo của anh Đ là không có căn cứ, nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của anh Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Hà Đức Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; Điều 271; điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357, 385, 388, 414, 423, 427 của Bộ luật dân sự.

Khoản 1, 4 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2]. Xứ: Tuyên bố hủy bỏ “Giấy đặt cọc” lập ngày 08/12/2020 giữa anh Hà Đức Đ với ông Phạm Văn S (tức Phạm Quang S) và bà Lê Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hà Đức Đ đối với ông Phạm Văn S (tức Phạm Quang S) và bà Lê Thị T về số tiền anh Đ đã đặt cọc là 200.000.000đồng. Buộc ông Phạm Văn S (tức Phạm Quang S) và bà Lê Thị T hoàn trả cho anh Hà Đức Đ số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, anh Đ có đơn đề nghị thi hành án mà ông S và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hà Đức Đ đối với ông Phạm Văn S (tức Phạm Quang S) và bà Lê Thị T về số tiền 200.000.000 đồng tiền phạt cọc và 100.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại . Tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn S (tức Phạm Quang S) và bà Lê Thị T phải chịu 10.000.000đồng (Mười triệu đồng). Anh Hà Đức Đ phải chịu 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng). Xác nhận anh Hà Đức Đ đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0003011 ngày 27/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ (do ông Hoàng Thanh Sơn nộp thay).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hà Đức Đ phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng). Xác nhận anh Hà Đức Đ đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0005611 ngày 21/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Trường hợp Bản án này 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 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hà Giang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Tiến Lê Thị Thu Huyền

Nguyễn Hà Giang