

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số:10/2021/DS-PT

Ngày 02/3/2021

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Văn Mạnh.

Các Thẩm phán: ông Đỗ Anh Cường và bà Lê Thị Bích Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh Nguyễn Trung D, sinh năm 1982; địa chỉ: phòng 404, tòa nhà 11T1, chung cư Vinaconex, phường LB, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

2. *Bị đơn:* bà Đỗ Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ dân phố LQ, thị trấn GK, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2019): ông Nguyễn Quang Tr, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ dân phố LQ, thị trấn GK, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

3. *Người làm chứng:* anh Lưu Minh H, sinh năm 1980; địa chỉ: khu đô thị Chùa H, đường Lê Thanh Ng, phường LB, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc, vắng mặt.

- Chị Trần Thị Thúy Nga, sinh năm 1986; địa chỉ: xã Phú T, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* bà Đỗ Thị M – Bị đơn

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 01 năm 2019, nội dung bản án sơ thẩm và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Trung D trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết và được ông Lương Quang Kh giới thiệu có thửa đất lâm nghiệp muốn chuyển nhượng nên ngày 03 tháng 5 năm 2011, anh và vợ chồng ông Lương Quang Kh, bà Đỗ Thị M thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 6.860,2 m² đất lâm nghiệp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Kh, bà M tại Văn phòng Công chứng Anh Minh, địa chỉ tại số 131 đường Trần Quốc Tuấn, phường NQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

Theo nội dung hợp đồng, hai bên thỏa thuận đặt cọc tiền để chuyển nhượng tài sản là thửa đất lâm nghiệp tại địa chỉ: Đồi Phúc Hòa, thôn LQ, Thị trấn GK, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc có diện tích 6.860,2 m² (Chi tiết thửa đất theo biên bản kiểm tra hiện trạng đất ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thị trấn GK, huyện BX). Giá cả chuyển nhượng được hai bên thỏa thuận là 87461đ/01m² (600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng)). Theo đó anh đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Lương Quang Kh và bà Đỗ Thị M, số tiền còn lại anh sẽ trả cho vợ chồng ông Kh, bà M khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho anh theo quy định. Nếu anh vi phạm thì mất số tiền đặt cọc; nếu bà M, ông Kh từ chối không thực hiện giao kết hoặc thực hiện chuyển nhượng thì phải trả số tiền đặt cọc và bồi thường gấp ba lần giá trị đặt cọc.

Ngày 22 tháng 7 năm 2011, ông Lương Quang Kh và bà Đỗ Thị M đã được Ủy ban nhân dân huyện BX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE509524, thửa đất số 7A, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.860,2 m² tại địa chỉ: Đồi Phúc Hòa, thôn LQ, thị trấn GK, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi biết vợ chồng ông Kh bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đã nhiều lần gặp và đề nghị ông Kh, bà M thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh, tuy nhiên ông Kh và bà M đã không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho anh như đã thỏa thuận tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc.

Ngày 20 tháng 02 năm 2017, ông Lương Quang Kh chết. Ngày 28 tháng 02 năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện BX cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông Kh, bà M (Số phát hành GCN: CH469064/CS02175) với diện tích 6.804,1m². Ngày 22 tháng 01 năm 2018, bà Đỗ Thị M (vợ ông Kh) nhận thừa kế thửa đất trên và được Ủy ban nhân dân huyện BX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số phát hành CL337959). Đến nay anh đã nhiều lần vào gặp và đề nghị bà M thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà M cố tình trốn tránh không thực hiện các thỏa thuận đã ký kết theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy anh làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện BX giải quyết: Buộc bà Đỗ Thị M phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng cho anh thửa đất lâm nghiệp diện tích 6.860,2m² theo hợp đồng

đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 03 tháng 5 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Anh Minh. Trong trường hợp bà M không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, đề nghị Tòa án buộc bà Đỗ Thị M có nghĩa vụ trả lại anh số tiền anh đã đặt cọc là 300.000.000 đồng, đồng thời bồi thường cho anh gấp ba lần giá trị tài sản anh đã đặt cọc số tiền là 900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 9%/ năm là 216.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.416.000.000 đồng.

Theo lời khai của bị đơn (ngày 23 tháng 7 năm 2019), lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại Tòa án (ngày 12 tháng 3 năm 2019): bà Đỗ Thị M cho rằng bản thân không biết gì về việc đặt cọc giữa vợ chồng bà và anh Nguyễn Trung D; bà không thừa nhận việc mình đã ký kết vào hợp đồng đặt cọc ngày 03 tháng 5 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Anh Minh và cũng không được nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng của anh Nguyễn Trung D, ngoài ra bà còn cho rằng nguyên đơn đã giả mạo chữ ký của mình. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi 9%/ năm số tiền 216.000.000 đồng. Chỉ yêu cầu phía bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 900.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

Tòa án sơ thẩm đã trưng cầu giám định xác định chữ ký của bà Đỗ Thị M trong hợp đồng đặt cọc. Kết luận giám định của Viện khoa học Hình sự - Bộ Công an kết luận đúng chữ ký của bà M trong hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện BX đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, 125, 358, 425, 427 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 03 tháng 5 năm 2011 giữa nguyên đơn anh Nguyễn Trung D và bị đơn bà Đỗ Thị M.

Buộc bà Đỗ Thị M phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Trung D tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Trong đó: Số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng), số tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn anh Nguyễn Trung D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại anh Nguyễn Trung D số tiền tạm ứng án

phí đã nộp là 27.240.000 đồng (Hai mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số: AA/2017/0003291 ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bị đơn bà Đỗ Thị M phải nộp 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 5 năm 2020, bị đơn bà Đỗ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn; tính chất pháp lý của hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn Trung D; biên bản giao nhận tiền đặt cọc giữa ông Lương Quang Kh (đã chết) và ông Nguyễn Trung D.

Tại Quyết định kháng nghị số: 854/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã kháng nghị Bản án số 05/2020/DS-ST ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện BX đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa cấp sơ thẩm có các vi phạm sau:

- Không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án, cụ thể: tại thời điểm tranh chấp, ông Kh đã chết. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh D sẽ phát sinh việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về tài sản do ông Kh để lại. Do vậy, các con của ông Kh bà M là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tham gia tố tụng trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, cụ thể: Quyền sử dụng 6.860m² đất rừng sản xuất liên quan đến tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Kh bà M. Nhưng Tòa án chưa làm rõ tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Kh bà M còn có thành viên nào khác hay không để đưa vào tham gia tố tụng.

Xem xét nội dung của hợp đồng đặt cọc không có chỗ nào ghi nhận anh D đã chuyển tiền đặt cọc cho ông Kh bà M. Quá trình giải quyết vụ án, bà M cho rằng bà không biết về hợp đồng đặt cọc và không thừa nhận đã cùng ông Kh nhận 300.000.000đồng từ anh D. Tòa án đã tiến hành giám định chữ ký của bà M trong hợp đồng đặt cọc làm cơ sở kết luận bà M đã ký hợp đồng là có căn cứ; tuy nhiên anh D không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khẳng định việc ông Kh bà M đã nhận số tiền đặt cọc. Tòa án chỉ căn cứ vào lời khai của người làm cán bộ Văn phòng công chứng cho rằng có thấy anh D đưa tiền cho ông Kh bà M (nhưng không biết số tiền là bao nhiêu) để khẳng định anh D đã đưa tiền cho ông Kh bà M; từ đó buộc bà M phải trả lại số tiền nhận đặt cọc và chịu nghĩa vụ phạt cọc như vậy là không có cơ sở vững chắc.

- Vi phạm trong việc quyết định vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, cụ thể: Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh

D đề nghị Tòa án buộc bà M phải thực hiện hợp đồng đặt cọc, tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh; trường hợp bà M không thực hiện thì yêu cầu Tòa án buộc phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt cọc. Anh D, bà M đều không yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên “Hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 03/5/2011 giữa nguyên đơn anh Nguyễn Trung D với bị đơn bà Đỗ Thị M”. Như vậy là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị của mình. Đại diện cho bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm và không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự, nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện BX và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Về kháng cáo của bà Đỗ Thị M không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn; tính chất pháp lý của hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn Trung D; biên bản giao nhận tiền đặt cọc giữa ông Lương Quang Kh (đã chết) và ông Nguyễn Trung D.

Về thời hiệu khởi kiện vụ án đại diện theo ủy quyền của bà M và bà M cho rằng: hợp đồng đặt cọc nêu ông Dũng phải nộp tiền còn lại cho ông bà khi ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2011), nhưng anh D không đưa tiền. Năm 2017, ông Kh chết anh D mới nói cho gia đình biết, trong khi thời hiệu khởi kiện theo bà là 03 năm như vậy là ông Dũng khởi kiện khi quá thời hiệu khởi kiện.

Hội đồng xét xử thấy: trong hợp đồng ghi anh D phải nộp tiền còn lại cho ông bà khi ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh D (không như bà M và người đại diện cho bà

trình bày). Ở đây anh D đã yêu cầu thực hiện nhưng ông Kh và bà không làm hợp đồng chuyển nhượng đất. Hơn nữa, tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc quy định: *“Thời hạn đặt cọc kể từ ngày văn bản được công chứng đến khi hai bên thực hiện xong việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Như vậy, hai bên đã thỏa thuận thời điểm kết thúc của hợp đồng đặt cọc là ngày hai bên thực hiện xong nghĩa vụ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi bà M, ông Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù anh D đã yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng ông Kh bà M không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng. Căn cứ vào Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự là “...02 năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân,...bị xâm phạm”. Như vậy, phía bị đơn cho rằng hợp đồng được ký kết giữa hai bên ngày 03 tháng 5 năm 2011 nay mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ và không được hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với đề nghị xem xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử thấy: Về hình thức của hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2011 được lập thành văn bản, có công chứng. Tại thời điểm giao dịch, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện là phù hợp với quy định của pháp luật. Về nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2011, các bên thỏa thuận: số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc kể từ khi hợp đồng được công chứng cho đến khi bên nhận đặt cọc thực hiện xong nghĩa vụ chuyển nhượng thửa đất trên cho bên đặt cọc....

Việc bà M cho rằng bà không biết, không ký kết hợp đồng đặt cọc với anh D cũng không nhận của anh D số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và cho rằng anh D giả mạo chữ ký của bà trong hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử thấy: tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định, giám định chữ ký, chữ viết của bà Đỗ Thị M trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 20/11/2019, Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã kết luận chữ viết, chữ ký trong hợp đồng đặt cọc chính là chữ viết, ký của bà Đỗ Thị M. Ngoài ra, việc giao nhận tiền đặt cọc được thực hiện tại nhà riêng của ông Kh bà M, khi giao nhận tiền có mặt ông Kh bà M, vợ chồng anh D và sự chứng kiến của chị Trần Thị Thúy Nga, là nhân văn phòng công chứng Anh Minh. Như vậy, hợp đồng đặt cọc trên đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm trong việc không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông Kh, bà M vào tham gia tố tụng trong vụ án; sai sót về thu thập, đánh giá chứng cứ và quyết định vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

Về việc không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án và xác minh nguồn gốc đất: quan hệ tranh chấp trong vụ án này chỉ giải quyết về hợp đồng đặt cọc, phát sinh trực tiếp từ việc thỏa thuận giữa

anh D với ông Kh, bà M. Do ông Kh chết, nên bà M là vợ là người đại diện, bà M phải có nghĩa vụ thực hiện quyền và nghĩa vụ cho ông Kh để lại, vợ chồng phải có nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thỏa thuận xác lập. Do đó, trong vụ án này chỉ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của giữa bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn Trung D (là các bên trực tiếp ký thỏa thuận đặt cọc ngày 03/5/2011). Các con của ông Mai, bà Kh không tham gia ký kết việc đặt cọc và không có nghĩa vụ trong việc đặt cọc, phạt cọc. Và do đây là vụ án tranh chấp về đặt cọc, để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng, không phải là quan hệ tranh chấp đất đai hay hợp đồng chuyển nhượng đất ...nên tòa án không cần xác minh nguồn gốc đất cấp cho ai để đưa họ vào tham gia tố tụng. Mặt khác, vụ án này chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ của những người có quyền thừa kế di sản của ông Lương Quang Kh. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của ông Kh, bà M vào tham gia tố tụng là đúng và đảm bảo đầy đủ người tham gia tố tụng trong vụ án.

Về nội dung kháng nghị: căn cứ Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà M phải trả lại số tiền nhận đặt cọc và chịu nghĩa vụ phạt cọc là không có cơ sở vững chắc: Hội đồng xét xử thấy tại Hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2011 đã thể hiện rõ “*Bằng hợp đồng này bên B (anh D) đặt cọc cho bên A (ông Kh, bà M) số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) ...*”. Trong hợp đồng này còn nêu rõ “*số tiền còn lại bên B sẽ chuyển hết cho bên A sau khi bên A nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm hợp đồng cho bên B theo quy định của Pháp luật*”; ... “*Sau khi bên A làm xong thủ tục làm giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bên B thì bên B phải tH toán hết số tiền còn lại cho bên A*”... (BL 112, 113). Những thỏa thuận được ghi nhận trên thể hiện rõ bên B đã đặt cọc số tiền 300.000.000đ; các bên còn thỏa thuận số tiền “còn lại” sẽ tH toán cho bên A, càng thể hiện bên B đã tH toán tiền đặt cọc cho bên A. Quá trình giải quyết vụ án, bà M cho rằng bà không biết về hợp đồng đặt cọc và không thừa nhận đã cùng ông Kh nhận 300.000.000đồng từ anh D. Tòa án đã tiến hành giám định chữ ký của bà M trong hợp đồng đặt cọc và kết luận đúng chữ ký của bà M. Mặt khác, căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn B, nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã GK thể hiện: khi ông làm chủ tịch Ủy ban nhân dân xã GK, ông Kh, anh D có đến trình bày về việc hai bên sẽ chuyển nhượng 6.860,2m² đất đồi rừng của ông Kh, bà M cho ông D, trong đó có đặt cọc 300.000.000đ (BL 98); lời khai của chị Trần Thị Thúy Ng (nhân viên Văn phòng công chứng tiếp nhận yêu cầu công chứng, trực tiếp gặp gỡ các đương sự, soạn thảo hợp đồng đặt cọc khai và xác nhận: vào ngày ký hợp đồng, khi chị đến nhà ông Kh, bà M, chị có nhìn thấy anh D đưa tiền cho ông Kh, bà M (BL 127); điều này phù hợp với lời khai của anh D luôn khẳng định mình đã đưa tiền đặt cọc cho ông Kh, bà M. Với những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy tòa án cấp sơ thẩm xác định anh D đã đặt cọc cho bà M,

ông Kh số tiền 300.000.000đ và buộc bà M phải trả lại số tiền nhận đặt cọc, phạt cọc là đúng và có cơ sở vững chắc.

Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát tỉnh Vĩnh Phúc về việc tòa án sơ thẩm quyết định vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự: Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh D đề nghị Tòa án buộc bà M phải thực hiện hợp đồng đặt cọc, tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh; trường hợp bà M không thực hiện thì yêu cầu Tòa án buộc phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt cọc. Anh D, bà M đều không yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên “Hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 03/5/2011 giữa nguyên đơn anh Nguyễn Trung D với bị đơn bà Đỗ Thị M”. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án là rõ ràng nhưng cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc như vậy là không đúng quy định của pháp luật. Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo sẽ cam kết thực hiện những nội dung thỏa thuận tiếp theo, nếu không thực hiện đúng thì các bên có quyền yêu cầu xử lý tiền đặt cọc, phạt cọc. Do vậy, Tòa án chỉ cần xử lý trách nhiệm theo thỏa thuận đặt cọc hoặc theo pháp luật là đủ, mà không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc. Nội dung kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ, tuy nhiên cấp phúc thẩm chỉ cần sửa cách tuyên trong bản án sơ thẩm (không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc), Tòa án cấp sơ thẩm cần rút nghiêm túc kinh nghiệm.

Như phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp đề nghị hủy án sơ thẩm theo như kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cũng như kháng cáo của bà Đỗ Thị M. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ cần sửa một phần án sơ thẩm (bỏ phần tuyên Hủy hợp đồng đặt cọc), rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: anh D không phải chịu án phí được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà M phải chịu 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa một phần cách tuyên của Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 358, 427 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Buộc bà Đỗ Thị M phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Trung D tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Trong đó: Số tiền đặt

cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng), số tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí dân sự: anh Nguyễn Trung D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại anh Nguyễn Trung D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.240.000 đồng (Hai mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số: AA/2017/0003291 ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà Đỗ Thị M phải chịu 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0006198, ngày 02 tháng 6 năm 2020. Bà Đỗ Thị M còn phải nộp 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện BX;
- Chi cục THADS huyện BX;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Văn Mạnh