

Bản án số: 54/2024/DS-PT
Ngày: 12/7/2024
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Chịu.

Các thẩm phán: + Ông Lê Trúc Lâm.

+ Bà Đậu Thị Quy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Cẩm Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Đăng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024 và ngày 12/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 21/2024/TLPT-DS ngày 05/4/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 31/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1983 Trú tại: 28/17 N phường T, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Tấn H, sinh năm 1977; Trú tại: 28/17 N, phường T, thành phố T, tỉnh Phú Yên. (Theo giấy ủy quyền lập ngày 29/5/2023). Có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1984; bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1989; Trú tại: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983; Trú tại: 106/30/4A Đỗ Năng T, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền lập ngày 18/10/2023 và Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/11/2023). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970; Trú tại: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1966; Trú tại: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K và ông L: Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1966, Trú tại: 53/3 N, phường T, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Theo giấy ủy quyền ngày 04/12/2023). Có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Hưng T, sinh năm 1975; Trú tại: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; Trú tại: phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà T, bị đơn ông Đ, bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 4 năm 2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thứ nhất, ngày 23/03/2022, nguyên đơn bà T cùng với vợ chồng bị đơn ông Đ bà L ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng đặt cọc: Vợ chồng bị đơn ông Đ, bà L cam kết chuyển nhượng diện tích đất 120m² thửa số 845 tờ bản đồ số 303A tại thôn Đ, xã H, huyện P đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA981734 ngày 28/6/2016 cho ông Đ, bà L và phần diện tích đất tăng thêm theo hiện trạng thực tế tại thửa đất mà bên bị đơn đang sử dụng. Bên bị đơn cam kết toàn bộ diện tích đất cả diện tích theo sổ và diện tích thực tế chưa được công nhận trong hợp đồng đặt cọc không bị tranh chấp, khiếu kiện, kê biên, không bị chồng lấn và đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất (cả diện tích theo sổ và diện tích thực tế) hai bên thỏa thuận là 3.600.000.000 đồng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bên bị đơn phải đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nguyên đơn. Thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022, nguyên đơn bà T đã giao cho vợ chồng bị đơn 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 thì trong thời hạn 01 tháng thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vì ông Đ, bà L đang vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện P và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu trả tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ phạt do trả trước hạn nên các bên thống nhất đến ngày 03/10/2022 thì xóa thế chấp, lấy sổ ra và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng sau khi nguyên đơn rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện P thì anh em ruột của ông Đ tranh chấp, gửi nhiều đơn ngăn chặn việc chuyển dịch quyền sử dụng đất đến các cơ quan chức năng nên các bên không thể tiến đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi các anh chị em ông Đ tranh chấp, phía nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải giàn xếp nội bộ anh em gia đình và phải tháo dỡ phần xây dựng phía trước; phía bị đơn ông Đ, bà L thống nhất sẽ giàn xếp nội bộ gia đình. Phía bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận vào chiều ngày 23/12/2022 các

bên tiến đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía nguyên đơn xác minh lại thì được biết công trình xây dựng trước mặt nhà ông Đ, bà L (công trình này được xây dựng trên phần diện tích đất tăng thêm mà ông Đ, bà L cam kết chuyển nhượng phía nguyên đơn) chưa được tháo dỡ. Lúc này bên phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc cho phía nguyên đơn nhưng bị đơn không đồng ý.

Thứ hai, để có tiền trả nợ Ngân hàng và giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 28/9/2022, bị đơn ông Đ, bà L đã vay của nguyên đơn 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và ngày 18/10/2022, ông Đ có vay thêm 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 920.000.000 đồng (Chín trăm hai chục triệu đồng).

Đại diện nguyên đơn xác định số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), số tiền bị đơn vay của nguyên đơn 920.000.000 đồng (Chín trăm hai chục triệu đồng); yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022; buộc bị đơn trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc gấp 05 lần như đã thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng; buộc bị đơn trả tiền vay 920.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi. Tổng cộng là 4.520.000.000 đồng. Vì lý do theo nội dung của hợp đồng đặt cọc: Vợ chồng bị đơn ông Đ, bà L cam kết chuyển nhượng diện tích đất 120m² thửa số 845 tờ bản đồ số 303A tại thôn Đ, xã H, huyện P đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA981734 ngày 28/6/2016 và diện tích tăng thêm theo hiện trạng thực tế tại thửa đất mà bên bị đơn đang sử dụng. Bên bị đơn cam kết toàn bộ diện tích đất cả diện tích theo số và diện tích thực tế chưa được công nhận trong hợp đồng đặt cọc không bị tranh chấp, khiếu kiện, kê biên, không bị chôn lấn và đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng. Nay các anh em ruột ông Đ tranh chấp, xây công trình vật kiến trúc trước nhà của ông Đ trên phần đất tăng thêm như đã thỏa thuận nên nguyên đơn không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Thực tế ông Đ là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất trong sổ và ngoài sổ. Nguyên đơn biết diện tích đất ngoài sổ chưa được cấp giấy chứng nhận và có hỏi phần đất thừa này của ai, thì ông Đ nói rằng của gia đình, do ông Đ sử dụng. Do đó phía nguyên đơn mới giao kết hợp đồng đặt cọc. Thực tế khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì không biết diện tích tăng thêm sau này đo vẽ thì biết diện tích đất thực tế tăng thêm là 41m².

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thứ nhất, công nhận giữa ông Đ, bà L với bà T có ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 và các bên thỏa thuận như nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 là đúng.

Thứ hai, theo hợp đồng đặt cọc này thì ông Đ, bà L cam kết chuyển nhượng phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất thực tế phía trước nhà sát đường quốc lộ 25 cho phía nguyên đơn là đúng nhưng phía ông Đ, bà L không cam kết bao sổ tức là không phải có trách nhiệm cập nhật phần diện tích đất thực tế ông Đ đang sử dụng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ ba, bên phía bị đơn xác nhận số tiền 1.500.000.000 đồng là tiền đặt cọc (số tiền 600.000.000 đồng đã nhận đợt 1 là tiền đặt cọc có thỏa thuận phạt cọc và

số tiền 900.000.000 đồng là tiền đặt cọc lần 2 nhưng không thỏa thuận phạt cọc) và ông Đ có mượn thêm bà T là 20.000.000 đồng là đúng.

Thứ tư, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 thì sau 01 tháng thì các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trong thời gian này vì phía nguyên đơn chuẩn bị tiền chưa kịp và phía nguyên đơn bà T yêu cầu phải cấp đổi sổ. Đến đầu tháng 12/2022, cụ thể là chiều ngày 23/12/2022 thì các bên có thỏa thuận đến Văn phòng công chứng Hoàng Văn T đường N, phường B, thành phố T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến nơi thì phía nguyên đơn bà T đòi lại tiền, các bên xảy ra ẩu đả nhau.

Thứ năm, bên bị đơn xác định các anh em ông Đ tranh chấp là không đúng, quyền sử dụng đất của ông Đ, bà L đủ điều kiện để chuyển nhượng, không có đơn khởi kiện, không bị cơ quan nào áp dụng biện pháp khẩn cấp cấm dịch chuyển.

Ngày 27/11/2023 và ngày 22/01/2024, vợ chồng bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung: Bác yêu cầu khởi kiện của bà T về việc trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 3.600.000.000 đồng (*Ba tỷ sáu trăm triệu đồng*) và bác yêu cầu thanh toán số tiền 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*); Buộc bà Trà tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 23/3/2022, ký công chứng mua bán theo quy định pháp luật. Trường hợp bà T không tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng công chứng theo thỏa thuận, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022, công nhận quyền sở hữu số tiền mà bà T đã đặt cọc 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*); Riêng số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) phía ông Đ, bà L sẽ có trách nhiệm trả cho bà T. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu một phần, đều có lỗi của hai bên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Chúng tôi không tranh chấp liên quan đến 120m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ, bà L mà chúng tôi chỉ tranh chấp, cản trở phần đất dôi dư không thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà L vì phần đất này thuộc quyền sử dụng chung của anh chị em, chưa chia cho ai và không đồng ý cho ông Đ, bà L chuyển nhượng phần đất phía trước cho phía nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T:

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 được ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L bị vô hiệu.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T tiền đặt cọc 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) và tiền vay 920.000.000 đồng (*Chín trăm hai mươi triệu đồng*). Tổng cộng là 1.520.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm hai chục triệu đồng*)

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa

vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc gấp 05 lần số tiền nhận cọc (tương ứng số tiền 3.000.000.000 đồng) của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/3/2024 và ngày 14/3/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm: Tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/3/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn là không vô hiệu, chấp nhận yêu cầu phạt tiền cọc gấp 05 lần do bị đơn vi phạm hợp đồng là 3.000.000.000 đồng, yêu cầu tính tiền lãi của số tiền vay 920.000.000 đồng từ ngày 28/9/2022.

Ngày 14/3/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc 3.600.000.000 đồng: Không chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền 920.000.000 đồng vì đây là tiền đặt cọc đợt 2, Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký, trong trường hợp nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 và công nhận quyền sở hữu số tiền cọc cho bị đơn 1.500.000.000 đồng; Buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 981734, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00165 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/6/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về sở hữu tiền cọc. Sửa bản án dân sự sơ thẩm; về án phí và chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo, bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn bà T với bị đơn ông Đ, bà L: Hội đồng xét xử thấy theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 thì vợ chồng bị đơn ông Đ, bà L cam kết chuyển nhượng cho nguyên đơn bà T 120m² thuộc thửa đất số 845 tờ bản đồ số 303A tại xã H đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA981734 ngày 28/6/2016 và cả diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận nằm trong quy hoạch hành lang giao thông Quốc lộ 25 nhưng thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Bị đơn cam kết toàn bộ diện tích trong Giấy chứng nhận và tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận không bị tranh chấp, khiếu kiện, kê biên, không bị chôn lấp và đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng.

[3] Khi ký hợp đồng đặt cọc thì nhà đất của vợ chồng ông Đ đang thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện P, nhưng bị đơn không cung cấp thông tin cho nguyên đơn và không được sự đồng ý của Ngân hàng nên việc bị đơn đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng tài sản này là vi phạm điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Hợp đồng đặt cọc của hai bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, lỗi để hợp đồng bị vô hiệu hoàn toàn do bên bị đơn. Tuy nhiên, khi biết được thông tin nguyên đơn chấp nhận kéo dài thời gian thực hiện đặt cọc đến ngày 28/9/2022, ngoài ra nguyên đơn còn cho bị đơn vay 900.000.000đ để giải chấp tài sản. Do đó, nguyên đơn cũng có một phần lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được.

[4] Mặt khác, sau khi tài sản được giải chấp thì anh em ông Đ tranh chấp không cho ông Đ thực hiện quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài Giấy chứng nhận của ông Đ. Bà T và ông Đ cũng đã có thỏa thuận cho thời gian gia đình ông Đ giải quyết nội bộ, nhưng ông Đ không giải quyết được là lỗi phần nhiều của ông Đ làm cho hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được.

[5] Đối với diện tích đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ xác định là đất cùng thửa với đất cấp đã cấp giấy và là đất quy hoạch giao thông của đường Quốc lộ 25. Theo Văn bản giao tài sản lập ngày 28/10/2010 giao cho vợ chồng ông Đ chỉ 120m² không nằm trong quy hoạch giao thông nhưng có giới cận phía bắc tiếp giáp với Quốc lộ 25 chứ không phải giáp với đất của cha mẹ còn lại chưa chia. Hơn nữa, khi thực hiện Dự án mở rộng Quốc lộ 25, Nhà nước bồi thường một phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng thuộc quy hoạch Quốc lộ 25 thì ông Đ là người được bồi thường. Như vậy đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất trồng cây hàng năm khác không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thuộc quy hoạch giao thông Quốc lộ 25 nhưng diện tích đất này Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng diện tích đất này không đủ điều kiện chuyển quyền là không đúng pháp luật.

[6] Việc Công chức địa chính xã H, huyện P xác định: Phần diện tích đất trước nhà ông Đ (đang bị các anh em ông Đ tranh chấp) là đất trồng cây hàng năm khác trong thửa đất ở. “...Sau khi nhà nước thu hồi mở rộng đường Quốc lộ 25 thì phần đất phía trước nhà ông Đ còn lại 41m² đất HNK, diện tích đất này vẫn thuộc tài

sản của cha mẹ ông Đ, hiện chưa được phân chia cho ai, chưa ai đăng ký kê khai...” là không đúng với Văn bản giao tài sản lập 28/10/2010 đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực và hồ sơ đền bù diện tích đất bị thu hồi cho ông Đ khi thực hiện Dự án mở rộng Quốc lộ 25, ông Đ trực tiếp nhận đủ tiền và các anh chị em ông Đ không hề phát sinh tranh chấp. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa cấp phúc thẩm. Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ ở cấp sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đã được bổ sung đầy đủ.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm d khoản 1 mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, Hôn nhân và gia đình, đề xác định bên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 600.000.000đ đã nhận, không phạt cọc và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc là chưa phù hợp. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên về phạt cọc theo mức độ lỗi của các bên đương sự vi phạm theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 thì vợ chồng bị đơn ông Đ, bà L có lỗi nhiều hơn nên phải chịu phạt cọc 3 lần đối với số tiền cọc là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Từ những nhận định, phân tích, đánh giá toàn diện tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy phần lỗi chính để dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về bị đơn. Mặc dù cả hai bên đều có thiện chí thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không giải quyết được tranh chấp trong nội bộ gia đình nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc đã ký do vô hiệu vì bị đơn có lỗi và phạt cọc bị đơn là có căn cứ. Trong trường hợp này nguyên đơn cũng có một phần lỗi nên cần chấp nhận mức phạt cọc 3 lần đối với bị đơn là phù hợp.

[9] Xét yêu cầu về khoản tiền vay hay tiền cọc, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp có tại hồ sơ để xác định tiền cọc và tiền vay:

+ Đối với 2 khoản tiền: 600.000.000đ cọc và 20.000.000đ mượn: nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định 600.000.000đ tiền cọc (hợp đồng đặt cọc) và 20.000.000đ bị đơn mượn nguyên đơn, được ghi thêm tại trang 4 của hợp đồng đặt cọc “*Hôm nay ngày 18/10/2022, tôi Nguyễn Văn Đ có mượn thêm chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền 20.000.000đ*”. Do đó, án sơ thẩm nhận định đây là tình tiết không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

+ Đối với số tiền 900.000.000đ: Nguyên đơn xác định là tiền bị đơn mượn của nguyên đơn, còn bị đơn cho rằng tiền nguyên đơn đặt cọc thêm không thỏa thuận phạt cọc, được thể hiện tại trang 4 của hợp đồng đặt cọc có ghi “*Tuy Hòa ngày 28/9/2022. Tôi tên Nguyễn Văn Đ có nhận thêm của chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) để trả tiền vào Ngân hàng Agribank để rút số đỏ và đổi số mới. Số CMND 221140455 cấp ngày 04/1/2016. CAPY cấp*”. Hội đồng xét xử thấy, bị đơn “**nhận thêm**” không ghi rõ là tiền gì, cũng không thỏa

thuận về việc xử lý đối với số tiền này theo hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm nhận tiền 900.000.000đ, còn trong thời hạn 2 bên thực hiện hợp đồng đặt cọc và ghi “nhận thêm” nên có cơ sở xác định đây là tiền cọc chứ không phải tiền vay. Tuy nhiên, số tiền 900.000.000đ các bên không thỏa thuận việc phạt cọc và nguyên đơn cũng không yêu cầu phạt cọc đối với khoản tiền này nên bị đơn chỉ việc trả lại tiền cọc 900.000.000đ cho nguyên đơn là có cơ sở.

[10] Như phân tích trên thì cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng cọc vô hiệu nhưng xét mức độ lỗi của bị đơn nhiều hơn nên bị phạt cọc theo mức độ lỗi vi phạm nên bị đơn kháng cáo đòi được hưởng toàn bộ tiền cọc 1.500.000.000đ của nguyên đơn đã cọc là không có căn cứ, cần bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền cọc 900.000.000đ, tiền vay 20.000.000đ và phạt cọc gấp 3 lần đối với khoản tiền cọc 600.000.000đ, tổng cộng 1.800.000.000đ. Do đó, tổng số tiền buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 2.720.000.000đ.

[11] Xét kháng cáo của bị đơn đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734, số vào sổ cấp GCN: CH 00165, ngày 28/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho vợ chồng ông Đ, bà L hiện bà T đang giữ là không thỏa thuận dùng giấy này để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc bà T giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734, số vào sổ cấp GCN: CH 00165, ngày 28/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho vợ chồng ông Đ, bà L là vi phạm pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập thông tin để giải quyết đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734 là có thiếu sót. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734 đang thế chấp tại Ngân hàng và được giải chấp bằng tiền của nguyên đơn nộp vào Ngân hàng nên nếu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, buộc bà T giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734 cho bị đơn là vi phạm tố tụng, gây thiệt hại cho nguyên đơn, không đảm bảo việc thi hành án và đây là tài sản duy nhất để đảm bảo việc thi hành án. Do đó, không cần buộc nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734 cho bị đơn, nhưng phải áp dụng biện pháp cấm dịch chuyển quyền về tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà L tại thửa đất số 845 tờ bản đồ số 303A tại thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734 như lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp, có căn cứ, mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự theo quy định pháp luật.

[12] Về án phí: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 207, 218, 328, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về ná phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Chấp nhận phạt cọc gấp 3 lần đối với khoản tiền cọc 600.000.000đ là 1.800.000.000đ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L.

3. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T toàn bộ tiền cọc 900.000.000đ, tiền vay 20.000.000đ và phạt cọc gấp 3 lần đối với khoản tiền cọc 600.000.000đ là 1.800.000.000đ. Tổng số tiền buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 2.720.000.000đ.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Áp dụng biện pháp cầm dịch chuyển quyền về tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ tại thửa đất số 845 tờ bản đồ số 303A tại thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734 cho đến khi vợ chồng ông Đ, bà L thi hành án xong đối với số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự theo quy định pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L phải liên đới chịu 86.400.000 đồng (2.720.000.000đ phải trả = 72.000.000đ + 720.000.000đ x 2% = 86.400.000 đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đ đã nộp

tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0010349 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P nên còn phải nộp 86.100.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 48.000.000 đồng (1.200.000.000đ không chấp nhận = 36.000.000đ + 400.000.000đ x 3% = 48.000.000 đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 56.260.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009460 ngày 09/5/2023 và đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0010337 ngày 13/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P nên còn được nhận lại 8.560.000 đồng.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện P (2);
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Chụ