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

Bản án số: 66/2020/DSPT
Ngày: 31-3-2020
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thị Nhung

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Huờn; ông Hoàng Kim Khánh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Vũ Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 31/3/2020, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2020/TLPT- DS ngày 02 tháng 01 năm 2020, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 103/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm: 94/2020/QĐPT-DS ngày 10/3/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thu T - Sinh năm 1987, địa chỉ: Số A, phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T - Sinh năm 1993, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Giấy ủy quyền ngày 11/4/2019). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Th - Sinh năm 1968, địa chỉ: Số A, phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1970 (Giấy ủy quyền ngày 05/4/2019). (Có mặt)

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

3.1. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3.2. Ông Lê Xuân C, sinh năm 1978 và bà Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

3.3. Ông Trịnh Hữu K, sinh năm 1961 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

4.2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

4.3. Bà Lê Thị Uyên P, Giám đốc Công Ty Bất Động Sản N; Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Đặng Thị Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T trình bày:*

Trên cơ sở thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại số A, phường B, thành phố C thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 8, diện tích 86m^2 giữa ông Nguyễn Đức Th và bà Đặng Thị Thu T với số tiền là 580.000.000 đồng.Vào ngày 02/8/2018 bà Đặng Thị Thu T và ông Nguyễn Đức Th đã ký văn bản thỏa thuận đặt cọc trên cơ sở sự thỏa thuận bà T đã đặt cọc cho ông Nguyễn Đức Th số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 02/10/2018 hai bên sẽ ra phòng Công Chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bên bà T sẽ trả hết số tiền còn lại là 530.000.000 đồng. Cùng ngày 02/8/2018 hai bên ký thêm nội dung thỏa thuận phụ lục là bên A (ông Th), có trách nhiệm làm các thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đối với thửa đất trên từ đất nông nghiệp lên đất ở, thuế chuyển mục đích sử dụng sử dụng bên B (bà T) chịu. Tại Điều 2 văn bản thỏa thuận đặt cọc có sự thỏa thuận nếu đến ngày 02/10/2018 bên A (bên ông Th) không bán lô đất trên thì bên A phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường bằng số tiền đặt cọc cho bên B (bên bà T). Bên A chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng. Nếu đến ngày 02/10/2018 bên B (bên bà T) không thanh toán số tiền nêu như tại điều 2 (530.000.000 đồng), thì bên B sẽ mất số tiền đặt cọc trên. Nhưng sau đó đến ngày 02/10/2018 các bên không thực hiện được như thỏa thuận vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa làm xong mà đến ngày 25/10/2018 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm xong và đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Đức Th. Trước ngày 25/10/2018 có thông báo thuế, bên ông Th nhận thông báo thuế, gia đình ông Th gọi cho bà T để nộp nghĩa vụ tài chính, nhưng bà T nói nhờ bên ông Th đưa đơn nợ nghĩa vụ tài chính đến ngày 25/10/2018 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Th là người nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 31/10/2018 hai bên ra Phòng công chứng Đ do có nợ thuế nên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất trên từ ông Th sang cho bà T, nên ông Th làm giấy ủy quyền cho bà T thực hiện các việc nộp tiền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, sang tên quyền sử dụng đất, nhận thông báo nghĩa vụ tài chính tại Chi cục thuế thành phố B, nộp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi ký giấy ủy quyền ông Th không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc cho bà T nên bà T không thực hiện được các công việc như trong giấy ủy quyền ngày 31/10/2018 nên việc chuyển nhượng không thành và tranh chấp kéo dài đến nay. Nguyên nhân không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất là do do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang nợ thuế nên ông Nguyễn Đức Th có ký giấy ủy quyền cho bà T được thực hiện các thủ tục như: Nộp tiền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, sang tên quyền sử dụng đất, nhận thông báo nghĩa vụ tài chính tại Chi cục thuế thành phố B, nộp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc cho bà T nên bà T không thực hiện được công việc như thỏa thuận trong giấy ủy quyền. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc phía bị đơn ông Th. Sau khi ký văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 02/10/2018 thì ngày 04/8/2018 bà T đã nhận nhà và sữa chữa nhà gồm sơn mới, điện nước làm mới, la phông mới, xây dựng mới phần cổng, mái hiên tổng chi phí là 60.000.000 đồng. Sau đó, bà T có yêu cầu Văn phòng thừa phát lại tỉnh Đắk Lắk lập 02 vi bằng để xác nhận việc bà T có ra phòng công chứng đợi ông Th để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà, đất nhưng ông Th không ra. Vì vậy, nay bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức Th những vấn đề sau: Trả lại số tiền cọc là 50.000.000 đồng, phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền chi phí xây dựng, sữa chữa nhà 60.000.000 đồng, tiền lập vi bằng 60.000.000 đồng; ngoài ra không có ý kiến yêu cầu nào khác.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà C trình bày:*

Trên cơ sở thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại số A, phường B, thành phố C thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 8, diện tích 86m^2 giữa ông Nguyễn Đức Th và bà Đặng Thị Thu T với số tiền là 580.000.000 đồng. Vào ngày 02/8/2018 ông Nguyễn Đức Th và bà Đặng Thị Thu T đã ký văn bản thỏa thuận đặt cọc trên cơ sở sự thỏa thuận bà T đã đặt cọc cho ông Nguyễn Đức Th số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 02/10/2018 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bên bà T sẽ trả hết số tiền còn lại là 530.000.000 đồng. Tại văn bản thỏa thuận đặt cọc có sự thỏa thuận nếu đến ngày 02/10/2018 bên A (bên ông Th) không bán lô đất trên thì bên A phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường bằng số tiền đặt cọc cho bên B (bên bà T). Bên A chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng. Nếu đến ngày 02/10/2018 bên B (bên bà T) không thanh toán số tiền nêu như tại điều 2 (530.000.000 đồng), thì bên B sẽ mất số tiền đặt cọc trên. Tại thời điểm ký kết văn bản thỏa thuận ngày 02/8/2018 thì thửa đất số 289, tờ bản đồ số 8, diện tích 86m^2 vẫn là đất nông nghiệp, cùng ngày 02/8/2018 hai bên ký thêm nội dung thỏa thuận phụ lục là bên A (ông Th), có trách nhiệm làm

các thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đối với thửa đất trên từ đất nông nghiệp lên đất ở, thuế chuyển mục đích sử dụng sử dụng bên B (bà T) chịu. Bên ông Th đã làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở và sau đó đã được ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2018. Tuy thỏa thuận là ngày 02/10/2018 bà T sẽ giao số tiền còn lại là 530.000.000 đồng, nhưng bà T không giao số tiền còn lại là 530.000.000 đồng, mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chưa làm xong. Sau khi, có giấy báo đóng thuế là 70.027.650 đồng và lệ phí trước bạ là 363.780 đồng, ông Th có gọi cho bà T nhưng bà T lại nói gia đình ông Th làm thủ tục nợ tiền thuế. Sau khi hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Th gọi cho bà T là ngày 31/10/2018 ra Phòng công chứng Đ để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật, đồng thời giao đủ số tiền còn lại là 530.000.000 đồng việc này chỉ nói qua điện thoại không có thỏa thận bằng văn bản giấy tờ gì. Đúng ngày 31/10/2018 vợ chồng ông Th cùng bà T ra Phòng công chứng Đ để ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T nói không đủ tiền mà nói chỉ giao trước số tiền là 200.000.000 đồng số tiền còn lại 330.000.000 đồng thì hẹn lại khi nào bán được nhà đất trên thì sẽ thanh toán hết nên việc mua bán không thành. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang nợ thuế nên ông Th có ký thủ tục ủy quyền cho bà T được thực hiện các thủ tục như: Nộp tiền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, sang tên quyền sử dụng đất, nhận thông báo nghĩa vụ tài chính tại Chi cục thuế thành phố B, nộp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng sau đó hai bên không thống nhất được nên đã không thực hiện. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đức Th trả số tiền cụ thể như sau: Tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền chi phí xây dựng, sửa chữa nhà 60.000.000 đồng, tiền lập vi bằng là 60.000.000 đồng; tổng cộng là 220.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì lỗi không thực được thỏa thuận là do phía nguyên đơn, sau đó ông Th đã chuyển nhượng nhà, đất đất trên cho ông C.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C đồng ý với lời trình bày trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và không bổ sung gì thêm.*

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân C và bà Hoàng Thị Thùy D trình bày:* Vào tháng 11/2018 vợ chồng ông C, bà D có nhận chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 8, tại số A, phường B, thành phố C của ông Nguyễn Hữu Th. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng ngày 10/12/2018 vợ chồng ông C được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, một thời gian vợ chồng ông C đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho vợ chồng bà L, ông K. Nay ông C, bà D không tranh chấp gì đối với nhà, đất trên và cũng không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi gì.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:* Vợ chồng bà L có nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số A, phường B, thành phố C của vợ chồng ông C thửa đất số 289, tờ bản đồ số 8, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biết động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2019. Nay bà L, và ông K không tranh chấp gì đối với nhà, đất trên và cũng không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi gì.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt.*

** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:* Bà P và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại số A, phường B, thành phố C, nhưng sau đó các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng nên đã thống nhất hủy bỏ. Nay bà P không tranh chấp gì đối với nhà, đất trên và cũng không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi gì.

** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Ông Đ có thỏa thuận với ông Th, bà C về việc chuyển nhượng nhà, đất tại số A, phường B, thành phố C nhưng sau đó không thành nên hai bên đã hủy bỏ sự thỏa thuận. Nay ông Đ không tranh chấp gì đối với nhà, đất trên và cũng không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 103/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 220, khoản 2 Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; án lệ số 25/2018/Al được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T. Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức Th có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T 50.000.000 đồng tiền cọc và 9.471.000 đồng tiền sửa chữa, làm thêm, tổng cộng: 59.471.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T buộc bị đơn ông Nguyễn Đức Th trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền chi phí sửa chữa, làm thêm 50.529.000 đồng (60.000.000 đồng – 9.471.000 đồng), tiền lập 02 vi bằng 60.000.000 đồng; tổng cộng phần không được chấp nhận yêu cầu là 160.529.000 đồng.

Ngoài ra còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá và về án phí.

Ngày 27/11/2019 nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đức Th phải trả tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền lập vi bằng 60.000.000 đồng và tiền sửa chữa nhà 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và kháng cáo. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, đương sự tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà T kháng cáo đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức Th trả lại số tiền cọc là 50.000.000 đồng, phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền chi phí xây dựng, chữa nhà 60.000.000 đồng, tiền lập vi bằng 60.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T. Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức Th có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T 50.000.000 đồng tiền cọc và 9.471.000 đồng tiền sửa chữa, làm thêm, tổng cộng: 59.471.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Không chấp nhận việc phạt cọc vì khi các bên ký kết phụ lục hợp đồng ngày 02/8/2018, thì đã thống nhất ý chí kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th là căn cứ vào quy định của pháp luật và phải trong một thời hạn nhất định không phụ thuộc vào ý chí của ông Th và bà T. Việc ông Th không thực hiện đúng theo văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018 là do lỗi khách quan nên ông Th không phải chịu phạt cọc. Do đó không có căn cứ chấp chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Tại thời điểm bà T lập 2 vi bằng thì phía ông Th không còn muốn thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất, các bên đều có lỗi dẫn đến việc kéo dài thời gian ký hợp đồng dẫn đến hậu quả là không được ký nên việc lập vi bằng là không cần thiết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. HĐXX nhận thấy:

[1] Về kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018 giữa bà Đặng Thị Thu T và ông Nguyễn Đức Th để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số A, phường B, thành phố C, theo đó các bên thỏa thuận thời điểm chuyển nhượng là ngày 02/10/2018. Tuy nhiên do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên ghi thêm nội dung phụ lục phía dưới hợp đồng đặt cọc: "bên A có trách nhiệm ôm bìa nông nghiệp lên thổ cư cho bên A (Thuế lên cư bên B đóng)".

Ngày 25/10/2018, ông Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 067889, tuy nhiên trước ngày 25/10/2018 có thông báo thuế, gia đình ông Th gọi cho bà T để nộp nghĩa vụ tài chính, nhưng bà T nói nhờ bên ông Th đưa đơn nợ nghĩa vụ tài chính.

Ngày 31/10/2018, ông Th, bà C cùng bà T đến Văn Phòng công chứng Đ để công chứng hợp đồng thì bà T đề nghị ông Th, bà C lập hợp đồng sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, các bên có lập hợp đồng nhưng không công chứng.

Cùng ngày 31/10/2018, ông Th ủy quyền cho bà T nộp nghĩa vụ tài chính, sang tên quyền sử dụng đất và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 31, 32). Tuy nhiên do không được ông Th giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T không thực hiện được nội dung ủy quyền, phía ông Th cho rằng do bà T không thanh toán 530.000.000 đồng tiền mua đất nên ông không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/11/2018 và ngày 16/11/2018, bà T thông qua Văn phòng thừa phát lại Đ lập 02 vi bằng để ghi nhận thông báo cho ông Th thời gian giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là ngày 16/11/2018 tại Văn Phòng công chứng Đ, tuy nhiên ông Th không đến.

Vào tháng 11/2018, ông Th chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông C, bà D. Ngày 10/12/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên bàn giao nhà, đất vào ngày 12/01/2019 (BL 36).

Sau đó, ông C đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho vợ chồng bà Phạm Thị L, ông Trịnh Hữu K, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biết động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2019.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T, HĐXX nhận định:

[3.1] Việc các bên không thể tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là do lỗi của cả ông Th và bà T, ngay từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông Th và bà T đã không ấn định được thời gian cụ thể để tiến hành giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mà phải chờ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T cũng không thanh toán ngay nghĩa vụ tài chính, không thể hiện ý chí muốn nhận quyền sử dụng đất mà lại yêu cầu ông Th viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, tuy nhiên chưa công chứng và cũng chưa thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông Th sau đó cũng đã chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông C, bà D, ông C đã chuyển nhượng

nhà, đất trên cho vợ chồng bà Phạm Thị L, ông Trịnh Hữu K, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biết động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2019.

Căn cứ điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, do các bên đều có lỗi dẫn đến không thể giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số A, phường B, thành phố C nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phạt cọc là có căn cứ.

[3.2] Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 60.000.000 đồng, xét thấy tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 19/9/2019 của Tòa án (BL 142 – 144) các bên đã thống nhất phần giá trị làm thêm gồm: 02 trụ cổng giá trị còn lại 1.221.000 đồng; 02 cánh cổng giá trị còn lại 3.256.000 đồng; mái che giá trị còn lại 4.994.000 đồng, tổng: 9.471.000 đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Th phải bồi thường cho bà T số tiền 9.471.000 đồng là có căn cứ.

[3.3] Đối với số tiền lập vi bằng 60.000.000 đồng: Căn cứ vào nhận định tại Mục [2.1] thì tại thời điểm bà T lập 02 vi bằng phía ông Th đã không còn muốn thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất, các bên đều có lỗi dẫn đến việc kéo dài thời gian ký kết hợp đồng dẫn đến hậu quả là không được ký kết nên việc lập vi bằng là không cần thiết, không thể buộc ý chí của ông Th phải tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất cho bà T. Vì vậy cần bác kháng cáo của bà T đối với yêu cầu này.

Từ những phân tích nhận định trên cần bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 103/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T, giữ

nguyên bản án sơ thẩm số 103/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức Th có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T 50.000.000 đồng tiền cọc và 9.471.000 đồng tiền sửa chữa, làm thêm, tổng cộng: 59.471.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T buộc bị đơn ông Nguyễn Đức Th trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền chi phí sửa chữa, làm thêm 50.529.000 đồng (60.000.000 đồng – 9.471.000 đồng), tiền lập 02 vi bằng 60.000.000 đồng; tổng cộng phần không được chấp nhận yêu cầu là 160.529.000 đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Đức Th phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Trả lại cho nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi nào thu được của bị đơn ông Nguyễn Đức Th.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đức Th phải chịu 2.973.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T phải chịu 8.026.000 đồng phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Trần Minh T đã nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2017/ 0012083 ngày 22/3/2019, nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T còn phải nộp 2.526.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005416 ngày 09/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung