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

Bản án số: 152/2023/DS-PT
Ngày 10 - 4 - 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2023/QĐPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn A, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Phạm Văn P, sinh năm 1967 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Minh L, sinh năm 1968 (có mặt) và ông Trần Minh T3, sinh năm 1993 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

* *Những người làm chứng:*

- Ông Phạm Xuân Q, sinh năm 1998. Địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ủy ban nhân dân xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Phan Hữu P, sinh năm 1982. Địa chỉ: đường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DỤNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 18/04/2022, vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N (bị đơn) đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4751, tờ bản đồ số 18, diện tích 2830m^2 (Đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã E, huyện K1 (nay là huyện C), tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị T1, hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng với nội dung như sau: Ông P và bà N chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà T1 với giá 1.350.000.000đ *(Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng);* vợ chồng ông P bà N đã nhận tiền cọc là 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)* của bà T1; thời hạn đặt cọc là 01 tháng từ ngày 18/4/2022 đến ngày 18/5/2022 hai bên sẽ đến văn phòng công chứng để ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; địa chỉ văn phòng công chứng do bà T1 lựa chọn. Khi lập hợp đồng đặt cọc thì có ông Phạm Xuân Q là cháu của bà N là người môi giới và cũng là người làm chứng cho việc thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên.

Chiều ngày 17/5/2022, lúc 16 giờ 03 phút bà T1 có gọi điện thoại cho ông Phạm Xuân Q thông báo cho vợ chồng ông P bà N vào sáng ngày 18/5/2022 đến văn phòng công chứng X, địa chỉ đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để thực hiện việc ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của hai bên, sau đó ông Q gọi điện thoại thông báo lại cho bà T1 biết ông P bà N không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng ở văn phòng công chứng mà yêu cầu bà T1 vào sáng ngày 18/5/2022 phải đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã E, huyện C để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do vào buổi sáng ngày 18/5/2022, bà T1 phải đến văn phòng công chứng X để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng với khách hàng nên bà T1 có gọi điện thoại báo cho ông Q thông báo cho ông P bà N biết vào chiều ngày 18/5/2022 bà T1 sẽ xuống UBND xã E để hỏi lý do tại sao ông P bà N lại yêu cầu bà T1 đến UBND nhân dân xã E để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, vì hai bên đã thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại văn phòng công chứng do bà T1 chỉ định.

Chiều ngày 18/5/2022, bà T1 cùng với ông Phan Hữu P đến UBND xã E để gặp vợ chồng ông P bà N. Tại Phòng tư pháp UBND xã E, bà T1 gặp vợ chồng ông P bà N cùng ông Trần Minh L và ông Nguyễn Quang T2 - cán bộ tư pháp xã E, tại đây ông L giơ ra một số giấy tờ mà bà T1 không biết nội dung gì trong đó, đồng thời ông L tự giới thiệu là người được ông P bà N ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L, do quá bất ngờ vì kể từ ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc bà T1 không nghe ông P bà N thông báo về việc ủy quyền cho ông L và bà T1 cũng chưa hề biết ông L là ai nên bà T1 có yêu cầu ông P, bà N và ông L cam kết một số vấn đề sau đó mới ký kết

hợp đồng nhưng ông P, và N và ông L không chấp nhận và bỏ ra về.

Đến ngày 20/5/2022 và các ngày tiếp theo bà T1 có vào nhà ông P bà N và gọi điện thoại nhiều lần để yêu cầu ông P bà N đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên nhưng vợ chồng ông P bà N cố tình từ chối và yêu cầu bà T1 liên hệ với ông L để giải quyết nên bà T1 không đồng ý.

Ngoài ra, sau khi tìm hiểu, bà T1 được biết rằng đất của ông P và bà N đã làm hợp đồng đặt cọc với bà T1 đang có tranh chấp với ông Hoàng Trọng M và diện tích thực tế của thửa đất không đúng với diện tích ông P và bà N đã cam kết khi ký hợp đồng đặt cọc là 2.830m^2. Sau đó, bà T1 đã thuê công ty đo đạc để xác định lại diện tích đất, ngày 25/5/2022 bà T1 nhận được kết quả đo đạc thực tế là 2.668m^2 thiếu 162m^2 so với diện tích trên sổ mà ông P và bà N cam kết.

Vì những lý do như trên nên bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông P bà N phải trả lại tiền cọc là 500.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc với số tiền là 500.000.000 đồng do ông P và bà N đã vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Minh L, Trần Minh T3 trình bày:

Vào ngày 18/4/2022 ông P và bà N ký Hợp đồng đặt cọc với mục đích đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 4751, tờ bản đồ 18, diện tích 2.830m^2, tại Buôn K2, xã E, huyện K1 (nay là huyện C), tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng: 1.350.000.000 đồng, các bên đã đặt cọc: 500.000.000 đồng. Số tiền 850.000.000 đồng còn lại bà T1 thanh toán thành 02 lần cho vợ chồng ông P, bà N, trong đó 840.000.000 đồng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất đai tại cơ quan có thẩm quyền và 10.000.000 đồng sau khi bà T1 có GCNQSD đất. Thời gian giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 18/5/2022. Việc ký kết Hợp đồng đặt cọc có người làm chứng là ông Phạm Xuân Q và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản.

Vào hồi 13 giờ 40 phút ngày 18/05/2022, ông L cùng vợ chồng ông P và bà N tới phòng làm việc của bộ phận Tư pháp xã E, nộp hồ sơ để ký hợp đồng chuyển nhượng đất đai với bà T1. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/04/2022 ký giữa các bên liên quan, trong đó có hợp đồng ủy quyền ngày 22/04/2022 của ông P cho ông L, có chứng thực của UBND xã E.

Sau khi ông L nộp hồ sơ cho ông T2 là cán bộ tư pháp xã E kiểm tra thì cả ông L và vợ chồng ông P cùng ngồi đợi tại phòng làm việc của Tư pháp xã E để chờ bà T1 tới ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên liên quan như hồ sơ thể hiện. Khoảng 30 phút sau thì bà T1 cùng một người đàn ông khác (giới thiệu là chồng bà T1) tới. Ông L đã đưa Hợp đồng ủy quyền cho bà T1 xem và có giải thích việc ủy quyền của ông P cho ông L cũng như đưa GCNQSD đất số AI 737727, do UBND huyện K1 cấp cho hộ ông P ngày 21/06/2007, được chỉnh lý bổ sung tại trang số 04 ngày 15/04/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Lắk và Quyết định đình chỉ vụ án số 21 ngày 09/05/2022 của

Tòa án nhân dân huyện C cho phía bà T1 xem. Sau khi bà T1 kiểm tra hồ sơ ông L đưa và nghe ông L giải thích thì vợ chồng bà T1 có các ý kiến như sau:

- Thứ nhất: Bà T1 yêu cầu ông L phải viết cam kết với nội dung khi hồ sơ chuyển nhượng đất đai nộp qua bộ phận một cửa UBND huyện C, nếu bị ngăn chặn thì phải đền bù cho phía bà toàn bộ số tiền đã đặt cọc và tiền bà trả ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất đai. Ông L nói rằng mình không có nghĩa vụ thực hiện yêu cầu không đúng của vợ chồng bà T1, vì pháp luật không bắt buộc ông L phải làm việc đó tại phòng tư pháp xã E.

- Thứ hai: Vợ chồng bà T1 hỏi tiền chuyển nhượng đất đai thì trả cho ai? Ông L trả lời là tiền này bà T1 trả cho ông P chủ đất, vì hợp đồng ủy quyền giữa ông P với ông L không quy định ông L được nhận tiền thay ông P. Vợ chồng bà T1 lại không chịu với lý do ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L nhưng tiền thì giao cho người khác.

- Thứ ba: Vợ chồng bà T1 đề nghị ông L và ông P phải ký lại hợp đồng đặt cọc. Ông L không đồng ý, sau đó vợ chồng bà T1 yêu cầu ông L và ông P nếu không đáp ứng các yêu cầu của vợ chồng bà T1 thì phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng mà bà T1 đã đặt cọc cho ông P tại hợp đồng đặt cọc vào ngày 18/04/2022.

Do vợ chồng bà T1 đưa ra những yêu cầu thiếu căn cứ, không phù hợp, trái pháp luật nên ông L và vợ chồng ông P không chấp nhận và ra về. Trước lúc về, với sự có mặt của các bên liên quan, ông L có trao đổi công khai và đề nghị ông Nguyễn Quang T2 xác thực, làm chứng cho ông L về những nội dung diễn ra như trong văn bản này.

Vào cuối giờ chiều cùng ngày 18/05/2022, sau khi từ UBND xã E trở về, ông L và vợ chồng ông P đã điện thoại cho bà T1, ông Q gặp thuyết phục vợ chồng bà T1 để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, vợ chồng bà T1 không đồng ý làm việc với ông L, vì cho rằng ông P ủy quyền cho ông L là trái pháp luật và yêu cầu ông P phải ký lại hợp đồng đặt cọc cũng như ký hợp đồng chuyển nhượng đất đai tại Văn phòng công chứng chứ không ký tại UBND xã E. Ông L thông báo với bà T1 rằng ngay trong ngày mai sẽ gửi văn bản thông báo cho bà T1 về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc mà các bên liên quan ký ngày 18/04/2022.

Sáng ngày 20/05/2022, ông L gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc mà các bên liên quan ký ngày 18/04/2022 cho bà T1 qua đường bưu điện có báo phát lại, tuy nhiên sau đó mấy hôm thì ông L được bà H là nhân viên bưu điện huyện C giao lại báo phát với lý do "người nhận từ chối nhận". Bà T1 mới là người vi phạm hợp đồng đặt cọc như các tài liệu, chứng cứ chứng minh nên ông P bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T1, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Ngoài ra, khi thỏa thuận đặt cọc thì vợ chồng ông P chỉ căn cứ và ghi diện tích đất theo GCNQSD đất, còn thực tế các bên không đo đạc cụ thể, vợ chồng ông P đã thông báo cho bà T1 biết về diện tích đất thực tế ít hơn so với GCNQD đất và các bên chỉ chuyển nhượng theo diện tích đất thực tế nên việc thiếu đất không phải lỗi của bên bán, mặt khác thửa đất của ông P bà N có hình dạng đặc biệt nên không

thể kiểm tra bằng thước tay được mà phải thông qua máy móc chuyên dụng thì mới xác định được diện tích đất.

Người làm chứng ông Phạm Xuân Q trình bày:

Ông Q là cháu ruột của bà N. Do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên bà N có nhờ ông Q giới thiệu người nhận chuyển nhượng, sau đó ông Q có giới thiệu bà T1 để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng với nhau. Ông Q là người làm chứng và có ký xác nhận vào trong hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022 giữa vợ chồng ông P bà N với bà T1. Khi thỏa thuận đặt cọc thì bà T1 và ông P không tiến hành đo đạc đất cụ thể mà chỉ căn cứ vào diện tích ghi trên GCNQSD đất để làm hợp đồng và hai bên không có thỏa thuận gì khác về diện tích đất chuyển nhượng.

Vào chiều ngày 17/5/2022, lúc 16 giờ 03 phút bà T1 gọi điện thoại cho ông Q và nhờ ông Q thông báo cho vợ chồng ông P bà N vào sáng ngày 18/5/2022 đến Văn phòng công chứng X, địa chỉ đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông Q có gọi điện cho ông P để thông báo yêu cầu của bà T1 nhưng ông P nói ông Q liên hệ với ông Trần Minh L nên ông Q có gọi điện thoại cho ông L và thông báo cho ông L về yêu cầu của bà T1. Tuy nhiên, sau khi nghe điện thoại ông L không đồng ý và nhờ ông Q thông báo lại cho bà T1 biết vào sáng ngày 18/5/2022 bà T1 phải đến UBND xã E, huyện C để thực hiện việc công chứng hợp đồng nhưng bà T1 nói sáng ngày 18/5/2022 bà T1 bận việc nên sẽ đến vào chiều ngày 18/5/2022. Sau đó, các bên thực hiện việc chuyển nhượng và tranh chấp với nhau về hợp đồng đặt cọc như thế nào thì ông Q không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Quang T2 trình bày:

Vào nhiều ngày 18/5/2022, ông T2 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh L và sau đó có chứng kiến sự việc xảy ra giữa bà T1 với ông L tại phòng Tư pháp UBND xã E đúng theo như nội dung mà ông L trình bày. Vào chiều 18/5/2022, có ông L, vợ chồng ông P bà N, bà T1 và một người đàn ông khác mà bà T1 giới thiệu là chồng bà T1 mà ông T2 không biết họ tên, địa chỉ ở đâu đến UBND xã E để thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với vợ chồng ông P, ngoài ra thì không còn có ai khác, theo quy định tại Nghị định số 23/2015/QĐ − CP của Chính phủ thì UBND xã không có chức năng công chứng các giao dịch dân sự như các Văn phòng công chứng được thành lập theo quy định của pháp luật. Do bận công tác nên ông T2 xin vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa xét xử vụ án.

Người làm chứng ông Phan Hữu P trình bày:

Vào lúc 13 giờ 45 ngày 18/5/2022, ông P có đi cùng với bà T1 đến UBND xã E, khi đến tại phòng làm việc của cán bộ Tư pháp xã E thì có ông P, bà T1, vợ chồng ông P và hai người đàn ông khác mà ông P không biết tên, lúc này có một người đàn ông (sau này mới biết là ông Trần Minh L) có giơ ra một số giấy tờ và tự giới thiệu là Luật sư được vợ chồng ông P ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T1. Sau đó, ông L yêu cầu bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L nhưng bà T1 không đồng ý ký, bà T1 có yêu cầu đến Văn phòng công chứng

để công chứng hợp đồng nhưng ông L không đồng ý, sau đó hai bên có nói qua nói lại một lúc thì vợ chồng ông P và ông L bỏ ra về. Trước khi bỏ về thì ông L có đe dọa bà T1 là *"bọn bay sẽ mất cọc"*. Về nội dung nói qua nói lại giữa bà T1 và ông L như thế nào thì ông P không nghe rõ. Ông P không thấy ông L đưa bất cứ giấy tờ gì cho bà T1 xem mà chỉ cầm trên tay và giơ ra trước mặt bà T1 rồi giới thiệu là Luật sư được vợ chồng ông P ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 141, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1, công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N. Buộc ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T1 500.000.000 đồng tiền cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng công là 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)*.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 4.582.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, chia đều cho mỗi người là 2.291.000 đồng *(Hai triệu hai trăm chín mươi mốt nghìn đồng)*.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng *(Hai mươi mốt triệu đồng)* theo biên lai thu số AA/2021/0017205 ngày 02/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng, chia đều mỗi người phải nộp là 21.000.000 đồng *(Hai mươi mốt triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/01/2023, bị đơn ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo với nội dung: Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 là người đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cũng như quan điểm, ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghi không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1. Phía nguyên đơn bà T1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, quá trình tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu hòa giải và đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà T1 500.000.000 đồng nhưng bà T1 không đồng ý và yêu cầu tòa giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị N, giữ nguyên Quyết định của Bản án sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án; sau khi nghe người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo, ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định về nội dung kháng cáo như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy rằng:

Ngày 18/4/2022, bà Nguyễn Thị T1 với ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 4751, tờ bản đồ 18, diện tích 2.830m^2 đất tại thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện K1 (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số AI 737727 cho hộ gia đình ông Phạm Văn P vào ngày 21/06/2007 và được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phạm Văn P vào ngày 15/04/2022, giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bà T1 đã đặt cọc cho ông P bà N 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 01 tháng từ ngày 18/4/2022 đến 18/5/2022.

Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì sau khi hoàn tất thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng tại phòng công chứng có thẩm quyền thì bà T1 thanh toán cho ông P bà N số tiền còn lại là 840.000.000 đồng, địa điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng do bà T1 lựa chọn chỉ định tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền. Do đó, vào ngày 17/5/2022, bà T1 đã thông báo cho bị đơn là vào sáng ngày 18/5/2022 bị đơn đến văn phòng công chứng X, địa chỉ đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để hai bên thực hiện ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và

thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng nhưng bị đơn đã không thực hiện đúng như cam kết mà yêu cầu nguyên đơn phải đến UBND xã E để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, bị đơn ông P bà N đã vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận với nguyên đơn bà T1 về địa điểm công chứng văn bản chuyển nhượng giữa hai bên. Việc ông P bà N cho rằng địa điểm thỏa thuận đã được thống nhất là tại Uỷ ban nhân dân xã E từ trước là không có căn cứ.

Theo Điều 4 Hợp đồng đặt cọc, bên nhận cọc là ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N cam kết *"Đúng thửa đất, không tranh chấp, không bị ngăn chặn", "Nếu bị tranh chấp ngăn chặn bên A đền cọc gấp 2 lần số tiền cọc"*. Tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc, bên nhận cọc là ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N cam kết *"tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào"*. Tuy nhiên, vào ngày 18/4/2022, khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 4751, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại Buôn K2, xã E, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk thì trước đó vào ngày 17/02/2022 ông P và bà N đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng chính thửa đất nêu trên cho ông Hoàng Trọng M với số tiền là 780.000.000 đồng và đã nhận tiền cọc của ông M là 110.000.000 đồng. Sau đó hai bên xảy ra tranh chấp, ngày 20/4/2022, ông M nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu giải quyết "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa ông M và ông P, bà N. Như vậy, có căn cứ xác định rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 18/4/2022, thửa đất số 4751, tờ bản đồ số 18 nêu trên đang có tranh chấp nhưng ông P bà N vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của bà T1 là vi phạm cam kết tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022.

Tại Điều 1 Hợp đồng đặt cọc, diện tích đất chuyển nhượng là 2.830m^2 và tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc bị đơn cam kết sẽ giao cho nguyên đơn đúng diện tích theo thỏa thuận giữa hai bên, nhưng theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thì thửa đất số 4751, tờ bản đồ 18 của bị đơn chỉ có 2.683,6m^2 là thiếu 146,4m^2 so với diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng đã thông báo trước cho nguyên đơn về việc diện tích đất thực tế ít hơn diện tích trên GCNQSD đất nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thông tin trên. Như vậy, việc bị đơn cho rằng đã thông báo cho nguyên đơn biết diện tích đất thực tế ít hơn trong GCNQSD đất là không có cở sở. Bị đơn là người quản lý, sử dụng đất và là bên chuyển nhượng nhưng đã đưa ra thông tin không đúng về diện tích đất chuyển nhượng để nguyên đơn nhầm lẫn xác lập giao dịch với bị đơn là do lỗi của bị đơn.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể giao kết và thực hiện được là do lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn ông P, bà N đã vi phạm những nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022.

Cũng theo cam kết tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022: *"Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên"*. Xét thấy việc không thực hiện được

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T1 và ông P, bà N đã ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 18/4/2022 là hoàn toàn do lỗi của bên A là ông P bà N đã vi phạm những nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, căn cứ theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, ông P bà N phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bà T1 đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 500.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc với số tiền tương đương là 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N, cần giữ nguyên quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí phúc thẩm: ông P và bà N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N, giữ nguyên quyết định của Bản án Dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T1 500.000.000 đồng tiền cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng công là 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)*.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 4.582.000 đồng *(Bốn triệu năm trăm tám mươi hai nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, chia đều cho mỗi người là 2.291.000 đồng *(Hai triệu hai trăm chín mươi mốt ngàn đồng)*.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng *(Hai mươi mốt triệu đồng)* theo biên

lai thu số AA/2021/0017205 ngày 02/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng *(Bốn mươi hai triệu đồng),* chia đều mỗi người phải nộp là 21.000.000 đồng *(Hai mươi mốt triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Phạm Văn P và bà Phạm Thị N đã nộp (ông Trần Minh T3 nộp thay) theo các biên lai thu số 0017511 và 0017512 ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị N đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *TANDCC tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Cư Kuin;*
- *Chi cục THADS huyện C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(đã ký)

Y Phi Kbuôr