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

Bản án số: 248/2023/DS-PT

Ngày 07 - 8 - 2023

V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

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 Ngọc Sâm

Các thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, bà Nguyễn Thị Thu Trang

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 170/2023/TLPT- DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2023/QĐ-PT ngày 28/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị T; địa chỉ: TDP1, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin vắng mặt;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1; địa chỉ: Thôn TL, xã EY, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Quang H2; địa chỉ: 104 HT, xã CH, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP S – Hà Nội; địa chỉ: Số 77 phố TĐ, phường TĐ, Quận Z, Tp. Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn H3 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP S - Hà Nội - chi nhánh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng: Bà Huỳnh Thị L – Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân; địa chỉ: 90A TP, phường TC, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:*

Vào ngày 27/05/2022, tôi và vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 trú tại Thôn TL, xã EY, huyện K có xác lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 01, diện tích 232m^2, địa chỉ thửa đất: xã EY, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Mục đích sử dụng: đất ở 100m^2, đất cây lâu năm 132m^2, theo GCNQSDĐ số AB 472752. Quyền sử dụng đất này đã được ông Nguyễn Tấn H nhận tặng cho lại, được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Tấn H.

Tại nội dung của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/05/2022 có nêu: Bên bán đồng ý nhận cọc để đảm bảo nghĩa vụ chuyển nhượng cho bên mua toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản, khác gắn liền trên đất theo GCNQSDĐ số AB 472752, thửa đất số 132, tờ bản đồ số 01, diện tích 232m^2, địa chỉ thửa đất: xã EY, huyện K, Đắk Lắk. Mục đích sử dụng: đất ở 100m^2, 132m^2 đất cây lâu năm. (QSDĐ số AB 472752 được UBND huyện K cấp ngày 26/05/2005 đã được ông Nguyễn Tấn H nhận tặng cho lại và được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Tấn H).

Theo hợp đồng đặt cọc thể hiện giá chuyển nhượng là 1.165.000.000đồng (Một tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Tôi đã giao số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 vào ngày 27/05/2022. Số tiền còn lại 1.115.000.000đồng (Một tỷ một trăm mười lăm triệu đồng), sau ngày hôm sau, tôi yêu cầu những người có đất giáp ranh phải có mặt để đóng cọc thì tôi sẽ đặt cọc thêm 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) còn lại nhưng vợ chồng ông H, bà H1 không làm theo yêu cầu của tôi nên tôi chưa đưa số tiền cọc còn lại. Trước khi ra phòng công chứng thực hiện ký kết hợp đồng, tôi yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 ký giáp ranh của các thửa đất liền kề để xác nhận không tranh chấp (vì thửa đất có nhiều hộ sử dụng liền kề xung quanh). Sau đó mới cùng nhau xuống ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì tôi sẽ thanh toán đủ cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1. Tuy nhiên đến ngày hẹn (ngày 01/06/2022). Vào buổi chiều con trai tôi và ông Nguyễn Tấn H đi ký giáp ranh những thửa đất liền kề nhưng ký xác nhận chưa đủ người. Vì lý do này mà vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 cho rằng tôi vi phạm hợp đồng đã ký kết. Vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 không thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất của thửa đất nói trên cho tôi. Và căn cứ theo nội dung của hợp

đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/05/2022 có nêu: "..Bên A cam đoan giao đúng vị trí đất, đủ diện tích đất cho bên B ngoài thực tế...". Như vậy, vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 đã chưa thực hiện việc chỉ ranh giới, mốc giới ngoài thực địa cho tôi. Ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 cho rằng tôi vi phạm hợp đồng đặt cọc và không đồng ý trả lại số tiền đã nhận của tôi là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng). Thậm chí, sau đó khoảng 3 hôm khi vợ chồng bà H1, ông H không chịu đi ký giáp ranh các hộ liền kề thì tôi vẫn đồng ý đưa đủ số tiền còn lại để tiếp tục mua đất nhưng khi người làm chứng là anh Nguyễn Thế Cường (là cháu họ hàng và cũng là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc) đi cùng vợ chồng ông H, bà H1 lên đến Ngân hàng TMCP S – Hà Nội, chi nhánh Đắk Lắk để đưa tiền cho ông bà thì ông bà không đồng ý bán đất cho tôi nữa. Do quyền và lợi ích hợp pháp của tôi bị xâm phạm, nên tôi khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 đến Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/05/2022 giữa bên bán/chuyển nhượng: vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 với bên mua/nhận chuyển nhượng: Phan Thị T. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 phải trả lại số tiền đã đặt cọc 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) mà ông bà đã nhận cọc của tôi cho tôi. Tôi yêu cầu tính tiền phạt cọc theo như nội dung của hợp đồng nêu trên đối với vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 đền tiền cọc cho tôi với số tiền là: 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn). Tổng số tiền tôi yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị H1 trả cho tôi là: 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng). Trong đó: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) là tiền tôi đã đặt cọc và 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc theo nội dung của hợp đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 là ông Đoàn Quang H2 trình bày:*

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa vợ chồng anh H, chị H1 và chị Phan Thị T ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với: Thửa đất số 132; Tờ bản đồ số 01; Diện tích 232 m^2 (trong đó có 100 m^2 đất ở; 132 m^2 đất vườn (trồng cà phê) tại xã EaYông đã được Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắk cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 472752 ngày 26 tháng 5 năm 2005 với giá tiền là: 1.165.000.000 đồng (một tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Chị Phan Thị T đồng ý đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nhưng thực tế chỉ chuyển khoản cho H, chị H1 được 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và cam kết trả đủ số tiền còn lại sau khi các bên thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Thời hạn đặt cọc là 05 (năm) ngày kể từ ngày 27 tháng 5 năm 2022. Mặt khác, trong Hợp đồng thể hiện và chị T biết rõ: "Tài sản nói trên, Bên A (ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1) đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Ngày 30/5/2022 bên A (anh H, chị H1) và bên B (chị T) cùng lên ngân hàng trả tiền gốc và lãi phát sinh để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB 472752 để làm hợp

đồng chuyển nhượng". Tuy nhiên, đến thời hạn, anh H, chị H1 nhiều lần yêu cầu chị T thực hiện Hợp đồng nhưng chị T không thực hiện và đòi lại tiền đặt cọc là trái quy tắc xử sự chung về đặt cọc.

Vì lẽ trên, chị Phan Thị T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 5 năm 2022 giữa vợ chồng anh H, chị H1 và chị Phan Thị T.

- Buộc vợ chồng anh H, chị H1 phải trả lại cho chị T số tiền đã đặt cọc 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng) cho chị T và phạt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tổng số tiền chị T yêu cầu anh H, chị H1 phải trả là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như trên, bị đơn hoàn toàn không chấp nhận vì những lý do sau đây:

Về hình thức, Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 giữa anh H, chị H1 và chị T thể hiện rõ bên chuyển nhượng đất (được quyền nhận tiền cọc) và bên nhận chuyển nhượng đất (có nghĩa vụ đặt tiền cọc) có người làm chứng xác nhận. Do đó đây là giao dịch dân sự phù hợp các quy định của pháp luật về hợp đồng nên cần phải thực hiện để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên tham gia giao dịch. Nên không có căn cứ để hủy hợp đồng này.

Về nội dung, chị Phan Thị T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì: Thứ nhất, trong Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 quy định rõ: Chị T có nghĩa vụ đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nhưng chỉ giao cho anh H, chị H1 được 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) là vi phạm nghĩa vụ đặt cọc; Thứ hai, đến thời hạn các bên cùng trả tiền gốc và lãi phát sinh tại ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB 472752 để làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị T không đến. Vì vậy, chị T đã từ chối nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 ; Thứ ba, trong nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 ghi rõ: "Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày 27/5/2022 nếu bên B (chị T) không trả đủ số tiền còn lại (tính đủ 1.165.000.000 đồng (một tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) nói trên thì bên B sẽ mất hết số tiền đã đặt cọc cho bên A". Từ nội dung trình bày trên đây, chúng tôi nhận thấy chị Phan Thị T không thiện chí thực hiện việc nhận chuyển nhượng đối với Thửa đất số 132; Tờ bản đồ số 01; Diện tích 232 m^2 nêu trên. Do đó chúng tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Người đại diện theo uỷ quyền lại tham gia tố tụng của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S – Hà Nội, chi nhánh Đắk Lắk bà Huỳnh Thị L trình bày:*

Tôi là người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP S – Hà Nội, chi nhánh Đắk Lắk. Sau khi nhận được Thông báo v/v thụ lý vụ án số 372/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Qua nghiên cứu và xem xét thì đại diện Ngân hàng có ý kiến trình bày như sau:

Ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 có thế chấp cho Ngân hàng TMCP S – Hà Nội, chi nhánh Đắk Lắk quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 01, diện tích 232 m^2, địa chỉ: xã EY, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 200/2020/HĐTC-CN/SHB.12100 ngày 24/9/2020 được công chứng và đăng ký thế chấp cùng ngày. Việc thế chấp bất động sản nêu trên đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Ngày 27/5/2022, Ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 và bà Phan Thị T tự thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng đối với bất động sản đang thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, việc mua bán, đặt cọc, sang nhượng đất đai của ông H, bà H1 với bà T thì Ngân hàng không biết, không nắm được và cũng không có sự đồng ý và thống nhất của Ngân hàng. Đây là việc các bên tự ý thoả thuận mà Ngân hàng không biết và không nắm được nội dung của việc này. Nên ngân hàng thấy giao dịch này là giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật vì giao dịch đã vi phạm quy định của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 200/2020/HĐTC-CN/SHB.12100 ngày 24/9/2020 nêu trên.

Tuy nhiên, ngân hàng thấy rằng tranh chấp hợp đồng đặt cọc chưa làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP S – Hà Nội, chi nhánh Đắk Lắk nên ngân hàng không yêu cầu khởi kiện hay đề nghị Toà án giải quyết nội dung gì cả. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Krông Pắc đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 123, Điều 131, Điều 320, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 giữa bên đặt cọc chị Phan Thị T với bên nhận đặt cọc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 phải trả lại cho bà Phan Thị T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với yêu cầu ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 phải trả số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Bà Phan Thị T được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/5/2023, ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện K. Cho rằng tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ là không phù hợp; tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng lại nhận định nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu phạt cọc là không đúng. Đề nghị cấp phúc thẩm: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 19/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Krông Pắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 giữa ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 với bà Phan Thị T, thấy rằng:

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Phan Thị T có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với: Thửa đất số 132; Tờ bản đồ số 01; Diện tích 232m^2 tại xã EY đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 472752 ngày 26 tháng 5 năm 2005 với giá tiền là: 1.165.000.000 đồng. Bà Phan Thị T đồng ý đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ chuyển khoản cho vợ chồng ông H 50.000.000 đồng và cam kết trả đủ số tiền còn lại sau

khi các bên thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Thời hạn đặt cọc là 05 (năm) ngày kể từ ngày 27 tháng 5 năm 2022.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì tài sản là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 472752, ông H bà H1 đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP S – Hà Nội, chi nhánh Đắk Lắk. Thấy rằng, giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc chỉ là để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng để xóa thế chấp QSDĐ và thực hiện việc chuyển nhượng. Việc tài sản đang thế chấp không phải là nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng.

Nội dung hợp đồng đặt cọc có thể hiện *"Bên A cam đoan giao đúng vị trí đất, đủ diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bên B ngoài thực tế"*. Qúa trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký giáp ranh của các thửa đất liền kề để xác nhận không tranh chấp, hết thời hạn như đã thỏa thuận nhưng bị đơn không thực hiện được là vi phạm nội dung của hợp đồng, xác định lỗi dẫn đến việc không thực hiện được việc chuyển nhượng QSDĐ là do phía bị đơn, nên cần chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bên bán phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho bên mua. Về phạt cọc, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với việc phạt cọc, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[3] Về kháng cáo cho rằng tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ là không phù hợp, HĐXX thấy rằng:

Vì nội dung hợp đồng đặt cọc có thể hiện *"Bên A cam đoan giao đúng vị trí đất, đủ diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bên B ngoài thực tế"*. Nên việc xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết để xác định vị trí, diện tích đất trên thực tế có đúng với diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng hay không, đây là một phần căn cứ để xác định lỗi trong việc không thực hiện được việc chuyển nhượng QSDĐ. Nên kháng cáo của bị đơn đối với nội dung này là không có căn cứ.

[4] Về kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng lại tuyên nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu phạt cọc là không đúng, HĐXX xét thấy:

Cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022, giữa bà Phan Thị T với ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu phạt cọc là không đúng. Bởi lẽ nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc thực chất là nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện so với nội dung khởi kiện

ban đầu là không yêu cầu phạt cọc nhưng cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện và tuyên quyền khởi kiện lại là không đúng nên cấp phúc thẩm cần tuyên lại cho đúng. Do vậy cần chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

Từ những nhận định trên thấy rằng cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Krông Pắc.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì được chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 – Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Krông Pắc.

[2]. Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Phan Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 giữa bà Phan Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với: Thửa đất số 132; Tờ bản đồ số 01; Diện tích 232m^2 tại xã EaYông đã được Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắk cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 472752 ngày 26 tháng 5 năm 2005.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 phải trả lại cho bà Phan Thị T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng *(Một triệu bốn trăm đồng)*. Trả lại cho bà Phan Thị T số tiền 1.400.000 đồng đã nộp sau khi thu được của ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị T số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0016573 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị H1 không phải chịu án phí phúc thẩm, mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0017034 ngày 10/5/2023 và biên lai thu số 0017119 ngày 07/6/2023 của Chi cục THADS huyện K.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Sâm