TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **207**/2023/DS-PT Ngày 16 – 6 - 2023 V/v: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr; Ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên toà: Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 16 tháng 6 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: 105/2023/DS – PT ngày 08/5/2023 về việc: " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Bá L; Địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B; Địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Bá L trình bày:

Ngày 25/3/2022 tôi và ông N, bà B ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất tại Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với chiều ngang mặt đường là 100m, chiều dài hết đất là 50m; diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 66, diện tích 9774,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506773 do UBND huyện K cấp ngày 24/01/2014 đứng tên ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B. Giá chuyển nhượng thửa đất là 2.200.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc 700.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 25/3/2022 đến ngày 10/5/2022; bên chuyển nhượng cam kết đất đủ diện tích, không tranh chấp và không dính quy hoạch, khi đặt cọc hai bên thỏa thuận là ông N, bà B rút Bìa đỏ ở Ngân hàng về để cho tôi đi tách thửa; nhưng mãi đến ngày 01/4/2022 vẫn chưa có Bìa đỏ cho tôi đi tách thửa; đồng thời tôi được biết

thông tin về việc ông N, bà B đã trích lục bản đồ địa chính phần đất chuyển nhượng cho tôi nhưng diện tích đất không đúng như hai bên thỏa thuận, cụ thể hai bên thỏa thuận chiều dài hết đất là 50m nhưng ông N, bà B trích lục ra có hơn 35m, thiếu gần 15m về phía Nam. Như vậy, ông N, bà B đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tôi thấy đất bị thiếu thì tôi có nói với ông N, bà B để làm trích lục lại cho đúng diện tích thì ông N, bà B nói cứ đi công chứng theo Trích lục rồi bù đất sau nhưng tôi không đồng ý. Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà B phải trả lại số tiền 700.000.000 đồng tôi đã đăt cọc và bồi thường cho tôi thêm 700.000.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc với số tiền 700.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B trình bày: Vợ chồng tôi có 01 thửa đất tại Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 66, diện tích 9774,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506773 do UBND huyện K cấp ngày 24/01/2014 đứng tên ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B. Ngày 25/3/2022, vợ chồng tôi có thoả thuận chuyển nhượng cho ông Lê Bá L một phần diện tích đất với chiều ngang mặt đường là 100m, chiều dài một bên là 25m, phía bên còn lại 50m (đo từ mương đường vào) với giá 2.200.000.000 đồng. Ông L đã đặt cọc cho vợ chồng tôi số tiền 700.000.000 đồng. Hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 với nội dung thời gian cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; bên ông L là người đi làm toàn bộ thủ tục tách thửa, sang tên; bên vợ chồng tôi có trách nhiệm hợp tác để cung cấp giấy tờ và ký. Đến tháng 7/2022, vợ chồng tôi thấy không có thông tin gì nên ra phòng một cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk hỏi thì được biết đã có trích lục sơ đồ nhưng ông L không đến lấy nên vợ chồng tôi đã lấy Trích lục về nhà. Vợ chồng tôi gọi điện cho ông L qua thì mấy ngày sau ông L đến nhà nói là ngày mai đi đo lại đất và đóng cọc; xong rồi thì thứ 6 ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày hôm sau thì vợ chồng tôi liên hệ nhiều lần nhưng ông L không nghe máy; sau đó ông L nghe máy và nói trích lục đất thiếu. Về việc Trích lục đất bị thiếu thì không phải do vợ chồng tôi mà do bên ông L đi làm, dẫn người đi đo. Việc đo đạc và làm thủ tục tách thửa là đối với diện tích đất chuyển nhượng là trách nhiệm của ông L đã được thoả thuận trong hợp đồng, nay ông L cho rằng chiều dài đất không đủ và yêu cầu trả lại tiền cọc chúng tôi không đồng ý. Trường hợp ông L tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng tôi làm thủ tục chuyển nhượng; trường hợp ông L không tiếp tục chuyển nhượng thì ông L mất số tiền đã đặt cọc 700.000.000 đồng theo hợp đặt cọc.

Tại bản án sơ thẩm số 12/2023/DSST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bá L.

Buộc ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B phải trả cho ông Lê Bá L số tiền 700.000.000đ *(Bảy trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi

hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/3/2023, bị đơn ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bá L.

Tại phiên tòa bị đơn ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết không thể hiện cụ thể, rõ ràng về diện tích, chiều dài các cạnh thửa đất dẫn đến tranh chấp về kích thước, và không thể thực hiện được. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DSST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung: Vào ngày 25/3/2022, giữa ông Lê Bá L và vợ chồng ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Lê Bá L đặt cọc cho ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B số tiền 700.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 66, diện tích 9774,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506773 do UBND huyện K cấp ngày 24/01/2014 đứng tên ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B, đất toạ lạc tại Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông L cho rằng, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất với chiều dài theo mặt đường (Hướng Đông) là 100m, sâu đến hết thửa đất, nhưng khi vợ chồng ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B thực hiện thủ tục tách thửa đất để hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì chiều sâu (Hướng Nam) của thửa đất chỉ có 36.78m, không đúng với thỏa thuận của các bên nên yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc; còn vợ chồng ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B thì cho rằng hai bên thỏa thuận bằng lời nói sẽ chuyển nhượng thửa đất với chiều sâu (Hướng Nam) 50m là tính từ mép đường nhựa.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022, giữa ông Lê Bá L và vợ chồng ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B có nội dung: Bên B (ông Lê Bá L) đặt cọc trước số tiền

700.000.000 đồng. Tài sản đặt cọc: Bên A đồng ý bán cho bên B nhà đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 100m ngang. Bên A cam kết đủ diện tích, không dính tranh chấp, không dính quy hoạch. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày.

Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 66 có diện tích 9774.6m2. Vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường nhựa; Hướng Tây giáp thửa đất số 26; Hướng Bắc giáp thửa đất số 75; Hướng Nam giáp đường nhựa.

Ngày 19/4/2022, ông Hồ Ngọc N làm đơn đề nghị tách thửa đất số 45, tờ bản đồ 66 thành 02 thửa. Tại Trích lục bản đồ địa chính số 1482 ngày 27/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thể hiện: Thửa đất mà ông Hồ Ngọc N tách ra để chuyển nhượng có diện tích 3156.m^2, chiều dài tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường đi dài 100m; Hướng Tây giáp thửa đất số 26 dài 44.51m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 75 dài 23.81m; Hướng Nam là một đường gấp khúc gồm hai đoạn dài 36.78m + 68.68m.

Hợp đồng đặt cọc không thể hiện cụ thể diện tích chuyển nhượng, vị trí tứ cận, kích thước các cạnh của lô đất chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận chiều dài mặt đường là 100m. Theo lẽ thông thường, khi các bên chỉ thỏa thuận về chiều dài mặt đường, thì các cạnh còn lại phải là một đường thẳng vuông góc với mặt đường. Tuy nhiên, thửa đất mà bị đơn đã tách thửa để chuyển nhượng lại có cạnh Hướng Nam là một đường gấp khúc, cạnh 1 bắt đầu từ chỉ giới Quy hoạch giao thông (hướng Đông) kéo về hướng Tây dài 36.78m, tiếp đó là cạnh dài 68.68m chếch về hướng Tây Bắc mà không kéo thẳng về hướng Tây, nên cạnh hướng Tây thửa đất chuyển nhượng là 44.51m. Nếu cạnh hướng Nam được kéo thẳng từ hướng Đông sang hướng Tây, thì cạnh hướng Tây sẽ là khoảng 90m, dẫn đến diện tích chuyển nhượng ít hơn nhiều so với đường kéo thẳng từ hướng Đông sang hướng Tây.

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 thỏa thuận "*Bên A cam kết đủ diện tích, không tranh chấp, không dích quy hoạch…"*. Tại thời điểm thực hiện tách thửa đất, thì đã có Quy hoạch hành lang an toàn giao thông rộng 26m. Như vậy, lời khai của nguyên đơn cho rằng hai bên thỏa thuận chiều dài cạnh hướng Nam thửa đất 50m đã trừ Quy hoạch là phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Nhưng bị đơn chỉ tách thửa với chiều dài cạnh hướng Nam tính từ chỉ giới Quy hoạch dài 36.78m là không đúng thỏa thuận.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Lê Bá L buộc ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B phải trả cho ông L số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với nội dung ông L rút yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu ông N, bà B phải bồi thường số tiền 700.000.000 đồng tiền phạt cọc, cấp sơ thẩm không giải quyết, các đương sự không kháng cáo nội dung này nên không xem xét.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Ngọc N, bà Văn Thị B. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 12/2023/DSST ngày 10/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Ngọc N và bà Văn Thị B mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Hồ Ngọc N và bà Văn Thị B đã nộp theo biên lai số AA/2022/0000313 và AA/2022/0000314 cùng ngày 21/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

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

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

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:
- *TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Krông Búk ;*
- *Chi cục THADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường