

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 353/2023/DS-PT

Ngày: 21 - 11 - 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 Trương Công Bình;

Các Thẩm phán:

1. Bà Lưu Thị Thu Hường;

2. Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - 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 21 tháng 11 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: 251/2023/TLPT-DS, ngày 06/10/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST, ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 319/2023/QĐ-PT, ngày 31/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 259/2023/QĐ-PT ngày 14/11/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Đình H, sinh năm: 1970; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Hồ Thị L, sinh năm: 1947; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm: 1973 (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022); địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Ông Lê Thanh X; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Ông Trần Đình T1; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Hồ Thị L.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Đình H trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 08/4/2022, ông Bùi Đình H và bà Hồ Thị L có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 2.820m² (chiều rộng 60m, chiều dài hết vườn, trong đó đất thổ cư là 200m²) thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số AE 988336 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/7/2006 mang tên bà Hồ Thị L; số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và ông H đã giao đủ số tiền này cho bà L; hai bên thống nhất sau 45 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng S. Tại thời điểm đặt cọc bà L chưa làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 64 nêu trên. Sau khoảng 10 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông Trần Đình T, là con trai bà L trao đổi với ông H để lại cho bà L 10m ngang mặt đường, chiều dài hết vườn đồng thời để lại 60m² đất thổ cư trong số 200m² đất thổ cư mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng ông H chỉ đồng ý để lại cho bà L 10m ngang mặt đường, chiều dài hết vườn nhưng không đồng ý để lại 60m² đất thổ cư và ông T không có ý kiến gì.

Ngày 31/5/2022, bà L và ông H có đến Văn phòng công chứng S để ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, nhưng sau khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K tiến hành đo đạc tách thửa đối với thửa đất số 64, thì diện tích đất thổ cư thiếu so với thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là 200m² và do diện tích đất đang sử dụng thừa so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ, nên cơ quan có thẩm quyền yêu cầu bà L phải làm thủ tục xin cấp đổi cấp lại GCNQSDĐ để phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng. Vì vậy, hai bên đã thỏa thuận miệng với nhau 01 tháng sau kể từ ngày 31/5/2022, khi bà L được cấp lại GCNQSDĐ thì sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Sau đó hết thời hạn thỏa thuận 01 tháng, ông H đã nhiều lần đề nghị bà L tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H như đã thỏa thuận nhưng bà L trả lời chưa xong. Đến ngày 05/10/2022, ông H tiếp tục yêu cầu bà L đưa GCNQSDĐ để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà L trả lời chưa nhận được GCNQSDĐ. Như vậy, việc bà L chậm trễ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông H như đã thỏa thuận cam kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 và buộc bà L phải trả lại cho ông H số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đình T trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 08/4/2022, bà Hồ Thị L và ông Bùi Đình H có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 2.820m² (chiều rộng 60m, chiều dài hết vườn, trong đó đất thổ cư là 200m²), là một phần đất thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện K, theo GCNQSDĐ số AE 988336 do Ủy

ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/7/2006 mang tên bà Hồ Thị L. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và ông H đã giao đủ số tiền này cho bà L. Hai bên thống nhất sau 45 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng S. Cũng trong ngày 08/4/2022, bà L có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Lê Thanh X, địa chỉ thôn T, xã B để chuyển nhượng diện tích đất giáp với phần đất chuyển nhượng cho ông H.

Sau khoảng 10 ngày ông Trần Đình T có trao đổi với ông H về việc để lại cho bà L 10m ngang mặt đường, chiều dài hết vườn, đồng thời để lại 60m² đất thổ cư trong số 200m² đất thổ cư mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thì ông H đồng ý. Việc thỏa thuận này hai bên chỉ nói với nhau mà không lập giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến. Sau đó ông H nói có người quen làm bên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nên đã đề nghị ông T đưa cho ông H 6.000.000 đồng để nhờ làm thủ tục đo đạc tách thửa, thì được ông T đồng ý và ông T đã đưa số tiền này cho ông H, khi đưa tiền hai bên không lập giấy tờ gì (hiện số tiền này ông H đã trả lại cho bà L). Tuy nhiên sau hơn 20 ngày ông T, bà L không thấy cán bộ về đo đạc nên ông T đã nhờ người khác để đăng ký thủ tục đo đạc. Đến ngày 31/5/2022, bà L và ông T đã thông báo cho ông H, vợ chồng ông X, vợ chồng ông Trần Đình T1 (con trai bà L) và bà H (là người mà ông T đã nhờ làm thủ tục đăng ký tách thửa) đến Văn phòng công chứng S để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Do ông H đã sang tay diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho người khác (không biết cụ thể là ai) nên chưa có tiền để trả cho bà L. Ông H có hỏi nhân viên Văn phòng công chứng S về việc đề nghị sau thời hạn 10 ngày mới thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng nhân viên Văn phòng công chứng nói không thể để hồ sơ được lâu. Vì vậy ông H, ông T, bà L, vợ chồng ông T1, bà H1 đã bàn bạc thống nhất làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lại cho bà L, đến khi nào bà L được cấp GCNQSDĐ xong thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, hai bên không có thỏa thuận thời gian cụ thể là bao lâu và có sự chứng kiến của ông Lê Thanh X.

Sau đó nhiều lần ông H có đến nhà bà L hỏi về việc đã được cấp lại GCNQSDĐ chưa, thì bà L trả lời là thủ tục làm chưa xong vì diện tích có biến động. Khoảng đầu tháng 10/2022 thì ông H yêu cầu bà L trả lại tiền đã đặt cọc nhưng bà L không đồng ý, nên ông H đề nghị cho ông thời gian để tìm người mua đất thì được bà L và ông T đồng ý. Sau đó, do không tìm được người mua nên ông H mới nộp đơn khởi kiện đến Tòa án. Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022, đồng thời yêu cầu bà L phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng thì bà L không đồng ý, vì bà L không vi phạm hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Nếu ông H vẫn muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.820m² thì bà L vẫn đồng ý chuyển nhượng với giá chuyển nhượng ban đầu hai bên đã thỏa thuận, còn việc ông H không đồng ý nhận chuyển nhượng đất, thì bà L không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông H.

**/ Người làm chứng ông Trần Đình T1 trình bày như sau:* Việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Bùi Đình H, thì ông T1 không trực tiếp chứng kiến. Tuy nhiên khi đến Văn phòng công chứng S để ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 31/5/2022, thì có ông T1, bà L, ông T, bà H1, ông X và ông H. Quá trình chuyển nhượng thì việc chuyển nhượng giữa bà L, ông T1, ông X đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, còn trường hợp của ông H vì không

có đủ tiền để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà L không chấp nhận thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Sau đó giữa gia đình ông T1 và ông H không thống nhất được việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H khởi kiện ra Tòa án.

**/ Người làm chứng ông Lê Thanh X trình bày như sau:* Vào chiều ngày 31/5/2022, ông T có gọi điện thoại cho ông X đến Văn phòng công chứng S để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông X đã đặt cọc bà L trước đó, sau đó gia đình bà L gọi ông H đến Văn phòng Công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng cùng ông X cho thuận tiện, thửa đất ông X nhận chuyển nhượng cùng thửa với ông H nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó ông X được biết ông H có chuyển nhượng lại cho người khác nhưng chưa đến thời hạn cam kết giữa ông H với người nhận chuyển nhượng lại này, việc ông H chuyển nhượng lại cho ai thì ông X không biết và chưa gặp mặt bao giờ. Ông X cũng được biết sau đó gia đình bà L và ông H thỏa thuận thửa đất còn lại mang tên bà L, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L sẽ thực hiện giao dịch với ông H sau, còn việc hai bên thỏa thuận về thời hạn để chuyển nhượng như thế nào thì ông X không biết. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông X với bà L đã thực hiện xong và không liên quan đến tranh chấp giữa ông H với bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ: Điều 117, Điều 119, Điều 275 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đình H.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 giữa ông Bùi Đình H với bà Hồ Thị L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Hồ Thị L phải trả cho ông Bùi Đình H số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, 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 Điều 357 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/7/2023, bị đơn bà Hồ Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Ông Bùi Đình H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất tiền cọc mới đúng nội dung thỏa thuận; việc bản án sơ thẩm xét xử buộc bà L phải trả lại cho ông H tiền đặt cọc là không có cơ sở và làm

ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà L; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 435/QĐ-VKS-DS, ngày 01/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk đã kháng nghị Bản án sơ thẩm, với nội dung: Bản án sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ không đầy đủ, toàn diện, khách quan, tuyên xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc là không có cơ sở, chưa đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Bùi Đình H giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 435/QĐ-VKS-DS, ngày 01/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana và trình bày ý kiến với nội dung: 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: Qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự, có đủ cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Bùi Đình H với bà Hồ Thị L có hiệu lực pháp luật; việc hai bên không ký kết hợp đồng là do khách quan của việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có lỗi của ông H là khi bà L đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn đồng ý chuyển nhượng đất nhưng ông H lại không nhận chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá chứng cứ không đầy đủ và toàn diện, khách quan. Do đó cần chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của bị đơn, là có căn cứ. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana và kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện 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:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị L và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk, xét thấy:

[1] Theo Hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/4/2022, thì ông Bùi Đình H đặt cọc cho bà Hồ Thị L số tiền 200.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc hai bên ký kết và tiến hành thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 2.820m², trong đó đất thổ cư là 200m², là một phần đất thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE

988336 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/7/2006 mang tên bà Hồ Thị L; giá chuyển nhượng là 2.130.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 08/4/2022; khi kết thúc thời gian đặt cọc thì hai bên phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022, giữa ông Bùi Đình H với bà Hồ Thị L, mục đích là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 31/5/2022, hai bên có đến Văn phòng công chứng S để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng sau đó không ký kết hợp đồng. Nguyên đơn ông H trình bày lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do diện tích đất đang sử dụng thừa so với diện tích đất được cấp tại GCNQSDĐ nên hai bên thống nhất là bà L làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ cho phù hợp với diện tích thực tế và thỏa thuận miệng hẹn 01 tháng sau (kể từ ngày 31/5/2022) sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Còn phía bị đơn bà L cho rằng hai bên thỏa thuận đến khi nào bà L được cấp GCNQSDĐ xong thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, chứ không đề cập thời gian cụ thể. Tuy nhiên, bị đơn bà L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ. Hết thời hạn 01 tháng, ông H đã nhiều lần yêu cầu bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng bà L trả lời là chưa làm xong thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và đến ngày 05/10/2022, ông H tiếp tục yêu cầu bà L tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà L vẫn chưa thực được cấp đổi lại GCNQSDĐ nên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng, nên ông H không nhận chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc; phía bà L lại cho rằng lý do hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do ông H không tìm được người mua lại đất nên mới khởi kiện đến Tòa án, nhưng bà L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh có việc này. Do đó, có đủ cơ sở xác định hai bên thỏa có thuận việc bà L sẽ làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ cho phù hợp với thực tế sử dụng đất sau đó sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và việc ông H xác định hai bên có thỏa thuận thời hạn là 01 tháng, là có căn cứ. Đồng thời, theo tài liệu do bị đơn cung cấp thì đến ngày 07/10/2022, bà L mới thực hiện xong thủ tục cấp đổi và được cấp GCNQSDĐ số DG 637146 ngày 07/10/2022, đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H.

[3] Đối với nội dung nguyên đơn ông H cho rằng ông Trần Đình T (là con trai của bà Hồ Thị L) có gặp ông H và trao đổi nội dung để lại cho bà L 10m ngang mặt đường và 60m² đất thổ cư, nhưng ông H không đồng ý để lại đất thổ cư. Còn ông T lại xác định ông H đồng ý để lại 60m² đất thổ cư, nhưng cả ông H và ông T, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận, trao đổi như trên, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét, đánh giá về nội dung này.

[4] Như vậy, lý do hai bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận là do khách quan từ việc cấp đổi lại GCNQSDĐ của cơ quan có thẩm quyền kéo dài; đồng thời có phần lỗi của bà L đã thực hiện không đúng thỏa thuận về thời hạn để ký kết hợp đồng, dẫn đến không đạt mục đích của ông H khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Việc ông H khởi kiện và bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đình H và

tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn bà Hồ Thị L phải trả lại cho ông H số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc, là có căn cứ và phù với quy định tại Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật dân sự. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị L và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk, là không có cơ sở chấp nhận, Hội đồng xét xử cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Hồ Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà Hồ Thị L, sinh năm 1947, là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị L và không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 435/QĐ-VKS-DS, ngày 01/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 328, Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đình H.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022, giữa ông Bùi Đình H với bà Hồ Thị L, về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 2.820m², thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Buộc bà Hồ Thị L phải trả lại cho ông Bùi Đình H số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1.Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Hồ Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Bùi Đình H không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu

số AA/2021/0015239 ngày 02/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị L được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7a và 9 của 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:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình