TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 09 /2024/DS-PT
Ngày 08 - 01 - 2024
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 Đinh Thị Tuyết .
Các thẩm phán:
1. Ông Văn Công Dần
2. Ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 435/2023/DS – PT ngày 22/11/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm 39/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân huyện Ea Kar, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 458/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Dương Thị M - Sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H; địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Hoàng Công B – Sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Mai Thị N; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

+ Bà Trần Thị H; địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

- *Người kháng cáo*: *Nguyên đơn* bà Dương Thị M, bị đơn ông Hoàng Công B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Dương Thị M trình bày: Tôi và chỗ bà H là chỗ quen biết với nhau, do tôi có nhu cầu cần mua đất nên vào ngày 07/02/2022 bà Trần Thị H có gọi điện thoại cho tôi hỏi có mua đất không thì qua đây xem đất, thì tôi có qua thì được biết đất là của ông Hoàng Công B và bà Mai Thị N tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO 001595, thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 12, diện tích là 4707m^2. Sau khi xem đất xong thì tôi đồng ý nhận chuyển nhượng một phần

thửa đất có diện tích là 1000m^2, chiều rộng theo mặt đường là là 20m, chiều sâu là 50m. Thổ cư là 100m^2. Các bên thỏa thuận với giá là 760.000.000 đồng. Tại thời điểm này thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng N1 chi nhánh E - phòng G

Đến ngày 14/02/2022 tôi đưa 300.000.000 đồng cho ông Phạm Công B1 trả nợ vào ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận QSD đất ra để làm thủ tục đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, cùng ngày các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận với nhau giá chuyển nhượng là 760.000.000 đồng thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 07/02/2022 (thực tế là ngày 14/02/2022) đến hết ngày 09/04/2022, bên bà H đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), lần 2 ra công chứng đưa tiếp 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng), khi có bìa đất sẽ trả số tiền còn lại là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Thuế bên bán phải chịu, các bên thỏa thuận sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn hợp đồng thì bên ông B1 phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc, còn lại nếu bên mua mà không mua thì phải mất tiền cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bên ông B1, bà N phải có trách nhiệm sang tên, còn phía bà H phải có trách nhiệm lo giấy tờ, thủ tục, còn tôi chỉ biết ký và lấy bìa đất vì tôi bận công việc gia đình nên không đi làm được. Đến mãi tháng 4 tôi không thấy bà H nói gì tôi có gọi điện thoại hỏi cô H thì cô H nói cho anh B1 mượn 100m^2 thổ cư để vào bìa đất của ông B1 (bởi vì bìa đất của ông B1 có 100m^2 đất thổ cư). Sau đó để các bên đi làm thủ tục tách thửa đất mới làm thủ tục sang bìa đất được, tôi tin tưởng cô H nên mới đồng ý để cho các bên đi làm (thời gian tôi hỏi bà H là lâu rồi tôi không nhớ rõ).

Nhưng để đến mãi tháng 11/2022 (Al) tức là vào ngày 02/12/2022 (D) ông B1 mới gọi tôi ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng bản thân tôi nghĩ không có cô H nên các bên không ký được vì cô H đi làm ăn xa ngày mai mới về thì tôi yêu cầu ông B1 cho hai cháu (tức là con của ông B1) ký trước mai cô H về thì ra ký tiếp. Sau đó khi bà H về thì tôi yêu cầu ông B1 và bà N ký hợp đồng sang tên cho tôi trước rồi tôi mới đưa hết số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc. Bởi vì trước đó tôi đã để cho ông B1 làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất trên là quá lâu rồi, tôi sợ nếu tôi đưa hết tiền rồi mà ông B1 không làm thủ tục sang tên cho tôi, nhưng thỏa thuận này phía bị đơn không chịu nên các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng đất được.

Trong hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong tháng 4 ông B1 không làm bìa đất cho tôi thì tôi không lấy nữa. Các bên có thương lượng mà ông B1 không chịu nên các bên xảy ra tranh chấp, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B1 và bà N phải có trách nhiệm trả cho tôi số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2 lần là 600.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Còn đối với thỏa thuận khác ghi trong hợp đồng đặt cọc thì tôi không biết việc này vì bản thân tôi khi nhận chuyển nhượng đất từ ông B1 mọi việc đều giao hết cho bà H.

Bị đơn ông Hoàng Công B trình bày: Tôi (B) xác nhận vào ngày 14/02/2022 ông B và vợ là Mai Thị N có ký hợp đồng đặt cọc với bà Dương Thị M và có nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng (thực tế tôi B chỉ nhận

253.520.548 đồng tiền mặt trả tại Ngân hàng, còn lại 46.479.452 đồng là tiền để đo đạc trích lục và đóng thuế nên có tính vào thành tổng là 300.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đặt cọc là 300.000.000 đồng), nhằm mục đích chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa số 51, tờ bản đồ số 212 diện tích 1.000m2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, với giá các bên thỏa thuận là 760.000.000đồng. Thời gian các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 07/02/2022 đến ngày 09/4/2022. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc phía bà Trần Thị H là người làm chứng có cầm giấy chứng nhận của gia đình tôi và nói là sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Sau đó khoảng 1 tuần sau khi lấy được bìa đỏ tại ngân hàng ra thì tôi có sang nhà bà H yêu cầu bà H đưa bìa đỏ đi làm thủ tục xóa thế chấp và làm thủ tục theo quy định, khi đi làm thủ tục xóa thế chấp thì bà H cũng đi theo khi xóa thế chấp xong bà H tiếp tục cầm giấy chứng nhận QSD đất của tôi mang về nhà. Sau này do đợi lâu đã quá 60 ngày không thấy đi ký giấy tờ công chứng nên tôi đã gặp bà H yêu cầu bà H trả lại bìa đỏ để gia đình tôi đi làm các thủ tục sang tên cho bà M. Khi lấy được Giấy chứng nhận QSD đất về thì tôi đi làm các thủ tục tách thửa, sang tên cho bà M theo quy định.

Do bìa đỏ nhà tôi (B) đứng tên hộ gia đình và nếu sang nhượng một phần thì phải tách thửa, với lại bìa đất của tôi có 100m^2 đất thổ cư nếu tách hết cho bà M thì không được, nên tôi phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư sau đó mới làm thủ tục tách thửa được.

Vào ngày 16/06/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E cùng với UBND xã E và tôi đã tiến hành kiểm tra, xác minh nguyên nhân tăng giảm diện tích. Đến ngày 20/06/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đã có trích lục bản đồ địa chính số 1429/TL – CNEK, số thứ tự thửa đất 93 (Cũ:51), tờ bản đồ số 45 (Cũ:12), diện tích là 4528.1m^2. Sau có trích lục thì mới làm thủ tục cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận QSD đất do giảm diện tích, theo biên lai thu lệ phí ngày 09/08/2022. Sau khi được cấp đổi cấp lại giấy chứng nhận QSD đất do đất thổ cư của tôi chỉ có 100m^2 đất thổ cư nếu chuyển nhượng hết cho chị H thì vị trí nhà tôi xây dựng không có đất thổ cư thì cơ quan nhà nước không làm thủ tục tách thửa cho. Với lại tại thời điểm này có văn bản của UBND tỉnh Đ dừng tất cả các trường hợp tách thửa trên đất nông nghiệp nên không làm thủ tục ngay được. Nên vào ngày 15/8/2022 gia đình chúng tôi có đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất đồng thời thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đến ngày 19/9/2022 Phòng tài nguyên và môi trường có biên bản xác minh thực địa, ranh giới diện tích đất xin chuyển mục đích sử dụng đất. Đến ngày 13/10/2022 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E có thông báo số 186/TB – TNMT ngày 13/12/2022 về kết quả thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân.

Đến ngày 17/10/2022 UBND huyện E có Quyết định số 442/QĐ – UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ 240m^2 đất trồng cây lâu năm để sử dụng vào mục đích đất ở nông thôn (ONT). Cùng ngày gia đình chúng tôi được cấp thành 02 giấy chứng nhận QSD đất một giấy chứng nhận có 240m^2 đất ONT còn lại 01 giấy chứng QSD đất số DA 451959, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 45 với diện tích là 4109,3m^3, trong đó ONT là 100m^2 và 4009,3m^2 CLN. Cấp ngày 17/11/2022.

Vào ngày 28/11/2022 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E có trích lục số 3957/TL – CNEK, trong trích lục này có tách thành thửa 196 có diện tích là 959m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 859 m^2 đất trồng cây lâu năm, phần diện tích đất này có trích lục để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M.

Sau khi có trích lục tôi có điện thoại cho bà M để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 29/11/2022 bà M có mang đầy đủ giấy tờ mang ra phòng công chứng để làm thủ tục trước, thời điểm đó có bà M, hai vợ chồng tôi và 03 đứa con của tôi gồm Hoàng Công M1, Trần Thị L, Hoàng Thị Khánh H1, chị M nói cứ làm thủ tục trước để các con ký trước rồi đi làm việc, còn phía bà M thì để 1 đến 2 hôm nữa bà H về đưa tiền còn lại theo hợp đồng cọc cho tôi rồi ký hợp đồng công chứng.

Đến khoảng 02/12/2022 có bà M, bà H với vợ chồng tôi và 02 đứa con là M1 và L, sau đó, bà H nói cứ công chứng đi, khi nào có bìa đất thì thanh toán hết tiền, thì tôi không đồng ý. Do đó các bên mới xảy ra tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị M tôi không đồng ý bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do phía bà M; gia đình tôi không có lỗi mọi sự việc tôi đi làm thủ tục về đất đai bà M và và H đều biết và không có ý kiến gì về việc này. Hiện nay gia đình tôi vẫn đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng cho bà M. Nếu trường hợp bà M không nhận chuyển nhượng đất nữa thì phải mất số tiền đã cọc trước đó là 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Vào ngày 07/02/2022 giữa bên mua bà M và bên bán là ông B, bà N có xác lập hợp đồng đặt cọc với nhau. Tuy nhiên, đến ngày 14/2/2022 sau khi bà M đưa số tiền đặt cọc cho tôi 300.000.000 đồng, tôi đưa cho vợ chồng ông B và bà N để trả nợ Ngân hàng thì các bên mới ký kết hợp đồng cọc, tôi có trách nhiệm lo mọi thủ tục cho bà M còn phía ông B có trách nhiệm ký thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Còn số tiền tôi đã giao cho ông B số tiền 300.000.000 đồng tại ngân hàng, còn ông B nói chỉ nhận số tiền trả vào ngân hàng là khoảng 253.000.000 đồng và số còn lại đưa cho tôi làm thủ tục đo đạc thì tôi không đồng ý. Sau khi ông B trả nợ cho ngân hàng thì tôi là người giữ bìa đỏ để về đối chiếu các thửa đất xem có phù hợp với hợp đồng hay không. Sau đó khoảng một thời gian ông B có yêu cầu tôi đưa bìa đỏ để làm thủ tục xóa thế chấp. Sau khi xóa thế chấp thì tôi đưa bìa đỏ cho ông B và ông B giữ luôn từ đó. Phía bà M biết ông B có đi làm thủ tục để chuyển nhượng đất cho bà M nhưng bà M chỉ cho ông B trong khoảng 01 tháng kể từ ngày 09/4/2022, tức là đến ngày 09/05/2022 là hết hạn của hợp đồng cọc.

Sau khi hết thời hạn này thì bà M có điện thoại cho tôi hỏi thủ tục sao lâu thế thì, tôi có trả lời cho bà M là do đất thổ cư của ông B chỉ có 100m^2. Do đó làm thủ tục tách các thửa không được, nên tôi có điện thoại nói với ông B là cho mượn 100m^2 đất thổ cư trong thời hạn 20 ngày tiếp theo thì ông B phải làm thủ tục cho bà M, sự việc này tôi cũng báo cho bà M được biết. Sau khi hết 20 ngày tôi có điện thoại cho ông B hỏi trình tự thủ tục như thế nào, thì ông B trả lời là do phải thay đổi tăng giảm diện tích mới làm được thủ tục tách thửa theo quy

định. Sự việc này tôi đều báo cho bà M biết. Sau đó tôi đi làm ăn xa và cũng không biết ông B làm thủ tục đến đâu rồi. Sau đó đến ngày 28/11/2022, các bên có ra làm thủ tục công chứng thì bà M có điện thoại cho tôi biết và nói là cho các con của ông B ký trước rồi sau đó đợi tôi về rồi ký sau. Vào ngày 02/12/2022 tôi và chị M với gia đình ông B có ra Văn phòng công chứng Nguyễn Thị L1 để làm thủ tục công chứng, tại đây các bên có thỏa thuận tiếp là phía gia đình ông B phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên khi nào có bìa đất thì bà M sẽ giao hết số tiền còn lại theo hợp đồng cọc, nhưng phía ông B không đồng ý yêu cầu bà M trả tiền theo như nội dung của hợp đồng cọc thì mới công chứng. Do đó mới phát sinh tranh chấp.

Còn nội dung bổ sung khác do tôi viết vào thêm đối với nội dung này thì các bên không đề nghị xem xét và phía bà M cũng không biết sự việc này nên yêu cầu của nguyên đơn đòi cọc và phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp.

Nay tranh chấp tôi vừa là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vừa là người đại diện cho bà M thì tôi thấy: Do gia đình ông B chậm trễ theo như hợp đồng đặt cọc, nên ý kiến của bà M là sang tên bìa để bà M giao tiền là hợp lý, nhưng các bên không thỏa thuận được thì tôi đồng ý với yêu cầu của bà M và yêu cầu ông B trả lại cho bà M số tiền cọc 300.000.000 đồng và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N ***trình bày:***

Tôi là vợ của ông Phạm Công B1, theo ý kiến trình bày của ông B1 tôi hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến gì bổ sung đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 328; khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị M.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 07/02/2022 được ký kết ngày 14/02/2022 giữa ông Hoàng Công B, bà Mai Thị N với bà Dương Thị M.
- Buộc ông Hoàng Công B và bà Mai Thị N phải trả cho bà Dương Thị M số tiền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn yêu cầu ông Hoàng Công B, bà Mai Thị N phải trả số tiền 600.000.000 đồng (Sáu 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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 31/7/2023 bị đơn ông Hoàng Công B kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời tôi không đồng ý trả lại 300.000.000đ

tiền đặt cọc cho nguyên đơn bởi lẽ, gia đình chúng tôi không có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất không thể ký kết theo giao kết của hợp đồng đặt cọc.

Cùng ngày 31/7/2023 nguyên đơn bà Dương Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu phạt cọc với tổng số tiền 600.000.000đồng

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

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: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong hạn luật định và nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, bị đơn được miễn án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 07/02/2022 (nhưng thực tế là ngày 14/02/2022) ông Hoàng Công B, bà Mai Thị N có ký kết 01 hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000m^2, chiều rộng theo mặt đường là 20m, chiều dài là 50m, trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn (ONT), địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO 001595 cấp ngày 24/02/2009 cho hộ ông Hoàng Công B với diện tích là 4707m^2, trong đó 100m^2 Đất ONT. Tại hợp đồng các bên thỏa thuận với nhau giá chuyển nhượng của thửa đất là 760.000.000 đồng thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 07/02/2022 đến hết ngày 09/04/2022, bên bà H đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), lần 2 ra công chứng thì chồng tiếp 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng), khi có bìa sẽ chồng lần 3 số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) còn lại. Thuế bên bán phải chịu. Các bên thỏa thuận sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn hợp đồng thì bên bán (tức bên ông B) phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc, còn lại nếu bên mua mà không mua thì phải mất tiền cọc (bút lục 111).

Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi lấy Giấy chứng nhận QSD đất tại Ngân hàng N1 chi nhánh E – Phòng G1, thì ông Hoàng Công B đã thực hiện việc xóa thế chấp và làm thủ tục đo đạc lại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 12 mục

đích tách thửa làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Dương Thị M. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn đặt cọc là 60 ngày theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, thì thủ tục tách thửa chưa xong nên các bên không tiến hành thủ tục công chứng lần 2 theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm này, phía nguyên đơn bà Dương Thị M cũng không có ý kiến gì nên được xem như đồng ý với việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc để phía bị đơn tiếp tục thực hiện các thủ tục tách thửa để đảm bảo cho việc các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại hợp dồng đặt cọc các bên không thỏa thuận rõ trách nhiệm đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, nên theo quy định của pháp luật về đất đai thì trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thuộc về cả bên bán và bên mua.

Sau khi làm các thủ tục về đất đai thì đến ngày 28/11/2022 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E có trích lục số 3957/TL – CNEK, trong trích lục này có tách thành thửa 196 có diện tích là 959m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 859 m^2 đất trồng cây lâu năm. Sau khi có trích lục thửa đất các bên có thực hiện việc công chứng hợp đồng vào ngày 02/12/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị L1 thì phát sinh tranh chấp không thống nhất và thỏa thuận được với nhau.

[2.2]. Xét thấy, việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng thì các bên đã lập thành văn bản. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì các quyền sử dụng đất nêu trên đã được cấp giấy CN QSD đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Công B và bà Dương Thị M không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức của xã hội nên có hiệu lực pháp luật và có đầy đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực theo quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết.

[2.3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng và kháng cáo của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn phải mất tiền cọc, Hội đồng xét xử xét thấy:
Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 07/02/2022 giữa ông B với bà M có nội dung: "*Bên B đặt cọc trước số tiền: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).*

...

Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào.
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 2 lần (hai) số tiền mà bên B đã đặt coc cho Bên A.
Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền cọc nêu trên." (bút lục 111).

Xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/02/2022 các bên đương sự đều biết, muốn thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất này thì phải làm thủ tục đo đạc, tách thửa và phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư. Bởi vì, thửa đất của

ông Hoàng Công B được cấp chỉ có 100m^2 đất thổ cư nên không đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, việc thỏa thuận về thời hạn đặt cọc là 60 ngày là không thể thực hiện được. Mặt khác, theo như nhận định ở mục [2.1] thì ông B và bà M đã đồng ý việc tiếp tục gia hạn hợp đồng đặt cọc cho đến khi phía ông B thực hiện xong thủ tục tách thửa và ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/12/2022.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên bán là ông B và bà N yêu cầu bên mua phải đưa cho mình số tiền 360.000.000 đồng thì mới làm thủ tục công chứng, còn bên mua phía bà M yêu cầu ông B và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng rồi công chứng và phải làm thủ tục ra được giấy chứng nhận QSD đất thì bà M sẽ giao hết số tiền 460.000.000 đồng và đưa ra lý do đã hết thời hạn đặt cọc theo như thỏa thuận trong hợp đồng, sợ bị đơn không thực hiện nên không đồng ý theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc trước đây nữa. Tại thời điểm này các bên đương sự đều đưa ra lý do để không thực hiện đúng theo như hợp đồng đặt cọc đã ký kếtHội đồng xét xử xác định bên bán là ông B không có lập hợp đồng công chứng và không có chứng cứ gì thể hiện là có làm hợp đồng theo như nội dung đã trình bày. Đồng thời, bên mua là bà M cũng không chứng minh được tại thời điểm này có mang theo tiền và giao tiền cho bên bán. Như vậy, cả ông B và bà M đều có lỗi như nhau dẫn đến việc ký kết được hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 300.000.000đ tiền cọc là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Công B và bà Dương Thị M là chưa chính xác, bởi lẽ tại đơn khởi kiện bà M chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông B phải trả tiền cọc 300.000.000đ và chịu tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Vì vậy, Tòa án chỉ xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc và xem xét đến yêu cầu trả cọc và phạt cọc của nguyên đơn khi giải quyết vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm cần sửa lại cho chính xác và yêu cầu cấp sơ thẩm phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên nguyên đơn bà Dương Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn ông Hoàng Công B là người cao tuổi và có đơn miễn án án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị M.
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Công B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk:

[2]. Điều luật áp dụng:

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 328; khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án:

[3]. **Tuyên xử:**

[3.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị M. Buộc ông Hoàng Công B và bà Mai Thị N phải trả cho bà Dương Thị M số tiền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn yêu cầu ông Hoàng Công B, bà Mai Thị N phải trả số tiền 600.000.000 đồng (Sáu 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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3. 2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001234 ngày 07/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Ông Hoàng Công B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. 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.

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

Nơi nhận:
- *TANDCC;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Ea Kar;*
- *CCTHADS huyện Ea Kar;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đinh Thị Tuyết