

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 260/2023/DS-PT

Ngày: 17/8/2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 17 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2023/TLPT-DS ngày 17/5/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2023/QĐ-PT ngày 27/6/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim T

Địa chỉ: Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N - Địa chỉ: Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Thị L). Có mặt

*** Bị đơn:** Ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ

Địa chỉ: Xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Hữu B (văn bản ủy quyền ngày 09/11/2022). Địa chỉ: Xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Yên N1 - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH K. Địa chỉ: Quận B, Tp H. Có mặt

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Cao Hữu B.

Địa chỉ: Xã H, Tp Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T; Bị đơn ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn N trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Kim T và vợ chồng ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 540m² (18m x 30m) tại xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (đây một phần của thửa đất số 145, tờ bản đồ 09, diện tích 1.510m² được UBND Thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1993 cho ông Cao Hữu D). Giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng.

Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, ngày 09/4/2022 ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ và con trai là ông Cao Hữu B cùng bà Nguyễn Thị Kim T lập “Giấy nhận tiền cọc bán đất” với thỏa thuận, bà T đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 09/4/2023 các bên sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông D, bà Đ chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Số tiền đặt cọc bà T đã chuyển vào tài khoản ngân hàng của ông Cao Hữu B.

Hết thời hạn 45 ngày, bà Nguyễn Thị Kim T liên hệ với gia đình ông D, bà Đ để yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng thì được biết phía bị đơn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng nên hai bên không thể đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo thời hạn đã thỏa thuận. Vì vậy bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ trả lại tiền cọc cho bà T nhưng ông D bà Đ không đồng ý.

Do đó, bà Nguyễn Thị Kim T đề nghị Tòa án giải quyết, hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất (Giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 09/4/2022) giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ. Buộc vợ chồng ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 01%/tháng, tính từ ngày 25/5/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (27/3/2023) là 50.000.000 đồng.

*** Bị đơn ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền, đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Cao Hữu B trình bày:**

Ngày 09/4/2022, vợ chồng ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ ký hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận tiền cọc bán đất) với bà Nguyễn Thị Kim T để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 540m² (18m x 30m) thuộc một phần của thửa số 145, tờ bản đồ 9, tại xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận bà T đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, trong thời hạn 45 ngày ông D, bà Đ phải thực hiện việc tách thửa đối với phần đất thỏa thuận mua bán, đảm bảo quyền sử dụng đất đủ điều kiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Số

tiền đặt cọc 500.000.000 đồng bà T đã chuyển vào tài khoản của ông Cao Hữu B và ông Bình đã giao lại số tiền này cho ông D, bà Đ.

Trên cơ sở nội dung thỏa thuận, ông D, bà Đ đã tiến hành các thủ tục để tách thửa đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng theo quy định, tuy nhiên do yếu tố khách quan nên ông D, bà Đ không thể hoàn tất việc tách thửa đất để ký hợp đồng công chứng đúng thời hạn như đã thỏa thuận với bà T. Tuy nhiên ông Cao Hữu B đã trực tiếp tiên hệ, trao đổi với bà T bằng tin nhắn và điện thoại thông qua tài khoản zalo “T Đ” và số điện thoại 0899.815.815 thông báo với bà T về việc hồ sơ tách thửa bị chậm và bà T đã đồng ý gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/6/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Trích lục bản đồ địa chính đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng (thửa đất 610, tờ bản đồ 45), hai bên thống nhất ngày 06/7/2022 sẽ đến Phòng Công chứng Đỗ Xuân B1 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Đúng 09 giờ 30 phút ngày 06/7/2022 ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ, ông Cao Hữu B và bà Nguyễn Thị Kim T có mặt tại Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B1 nhưng lúc này bà T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bỏ về. Việc bà Nguyễn Thị Kim T khởi kiện cho rằng ông D bà Đ vi phạm thời hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là không đúng vì giữa hai bên đã có thỏa thuận gia hạn bằng miệng, việc bà T từ chối không tiếp tục giao dịch mua bán đất là do lỗi của bà T nên bà T phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ông D, bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 96, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328, Điều 423, Điều 425, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 188 Luật đất đai;

- Điểm d khoản 1 Điều 12, 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

[1.1] Tuyên bố: Hủy Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 09/4/2022) giữa bà Nguyễn Thị Kim T và vợ chồng ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ.

[1.2] Buộc vợ chồng ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi

suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T, về việc yêu cầu vợ chồng ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ phải trả số tiền lãi là 50.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/4/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 05/4/2023 bị đơn ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm về mặt thủ tục tố tụng; trường hợp có thể khắc phục được thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T là ông Phạm Văn N rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Cao Hữu B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Cao Hữu B và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn là bà Nguyễn Thị Yến N1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 289; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, 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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:* Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T là ông Phạm Văn N rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét thấy, việc rút yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào nội dung “Giấy nhận tiền cọc bán đất” lập ngày 09/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ và sự thừa nhận của các đương sự thì bà Nguyễn Thị Kim T đã đặt cọc cho ông D, bà Đ số tiền 500.000.000 đồng với mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 540m² (18m x 30m) thuộc một phần của thửa đất số 145, tờ bản đồ 9, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 09/4/2022 ông D, bà Đ chịu trách nhiệm làm các thủ tục giấy tờ để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Hết thời hạn 45 ngày, các bên không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phía bị đơn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng, điều này được chứng minh qua Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 27/6/2022. Như vậy, ông D, bà Đ đã vi phạm thời hạn thỏa thuận.

Quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, phía bị đơn đều cho rằng đã thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Kim T và bà T đã đồng ý gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng đến ngày 06/7/2022. Tài liệu chứng cứ mà phía bị đơn đưa ra là các vi bằng ghi nhận nội dung các đoạn ghi âm hội thoại; các tin nhắn trong tài khoản zalo của ông Cao Hữu B với tài khoản zalo có tên “T Đ” và số điện thoại 0899 815 815 của nhà xe T Đ. Tuy nhiên, các chứng cứ này không được bà T thừa nhận và nội dung ghi nhận trong các tài liệu chứng cứ này cũng không thể hiện rõ ràng về ý chí của bà T nên không đủ cơ sở để xác định ông D, bà Đ đã đề nghị bà T gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được bà T đồng ý. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 09/4/2022) giữa bà Nguyễn Thị Kim T và vợ chồng ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ. Buộc ông D, bà Đ phải trả lại cho bà T số tiền 500.000.000 đồng đã nhận cọc là có cơ sở.

Từ những nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] *Về án phí*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật. Bị đơn ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 96, 147, 227, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328, 423, 425 và 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 188 Luật đất đai;

Điểm d khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T. Hủy Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 09/4/2022) giữa bà Nguyễn Thị Kim T và vợ chồng ông Cao Hữu D, bà Hoàng Thị Đ. Buộc vợ chồng ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T về việc yêu cầu vợ chồng ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ phải trả số tiền lãi là 50.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 12.443.000 đồng tạm ứng án phí do Nguyễn Thị Huệ đã nộp thay theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0019983 ngày 29/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ, bà Nguyễn Thị Kim T được nhận lại 9.943.000 đồng (*chín triệu chín trăm bốn ba ngàn đồng*).

Bị đơn ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do Phạm Thị Hồng Hạnh đã nộp thay theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001769 ngày 14/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Cao Hữu D và bà Hoàng Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Thị Thu Trang