

Bản án số: 155/2023/DS-PT

Ngày: 12-04-2023

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: Ông Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà 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 12 tháng 04 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: 49/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 03 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Khắc B - Sinh năm 1994

Địa chỉ: Số 12 Ngách 162/1, phường H, quận T, Hà Nội (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H - Sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn 6A, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Dương T và ông Phạm Văn L - Luật sư Văn phòng luật sư A - Đoàn luật sư Hà Nội (Có mặt).

3. Người làm chứng: Ông Võ Thành B1 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã N, thị xã M, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/4/2022, tại bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Khắc B trình bày:

Vào khoảng tháng 03/2022, ông B được ông Võ Thành B1 giới thiệu có bà Trần Thị H ở thôn 6A, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có 01 lô đất tại Buôn S, xã T, thị xã M, tỉnh Khánh Hoà cần sang nhượng. Sau khi được người giới thiệu cho xem đất thì ông B đồng ý mua nên ngày 30/3/2022, ông B và bà Trần Thị H có lập 01 hợp đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 11, diện tích 210630,0m², địa chỉ thửa đất tại Buôn S, xã T, thị xã M, tỉnh Khánh Hoà của bà H.

Nội dung hợp đồng đặt cọc: Ông Trần Khắc B đặt cọc cho bà Trần Thị H số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo bà H sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên với giá là 6.090.000.000 đồng, đã đặt cọc 500.000.000 đồng, còn lại 5.590.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 20 ngày, kể từ ngày 30/3/2022 đến hết 07 giờ ngày 20/4/2022 bà H sẽ cùng ông B sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông B, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông B phải giao hết số tiền còn lại cho bà H. Thuế và lệ phí về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông B đóng. Ngoài ra, hai bên còn cam kết nếu trong thời hạn trên bà H không bán, không chuyển nhượng thửa đất đúng hạn thì sẽ phải hoàn trả và bồi thường cho ông B gấp 03 lần tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Ngược lại, nếu ông B không tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì sẽ mất số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà H.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà H 30/3/2022 thì ngày 01/4/2022 ông B phát hiện diện tích đất mà ông B ký hợp đồng đặt cọc với bà H để đảm bảo cho việc chuyển nhượng không phải là diện tích đất mà ông B đã được giới thiệu xem đất. Vị trí đất mà ông B được giới thiệu xem đất ở gần đường, vị trí đẹp, còn vị trí đất thực tế của thửa đất nhận sang nhượng thì ở xa vào phía trong so với đường, vị trí không đẹp nên ông B có đề nghị bà H trả lại cọc. Bà H trả lời hiện không có tiền, khi nào có tiền thì trả, do đòi nhiều lần nên bà H có đề nghị ông B cắt keo trên đất để trừ nợ nhưng do không đủ keo để trừ nợ nên ông B không cắt keo mà vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và đã liên lạc với bà H và yêu cầu bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B như hợp đồng đặt cọc nhưng bà H cố ý trốn tránh, không nghe điện thoại và không trả lời tin nhắn của ông B. Vì vậy, sau khi quá thời hạn thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc mà bà H không đến cơ quan có thẩm quyền lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông B. Mặt khác, vị trí diện tích đất thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc và vị trí đất ông B được giới thiệu xem đất không cùng một vị trí nên ông B làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết chấm dứt đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa ông Trần Khắc B và bà Trần Thị H, yêu cầu bà Trần Thị H phải trả cho ông B số tiền đã đặt cọc cho bà Trần Thị H là 500.000.000 đồng.

** Tại bản tự khai và trong quá trình làm việc tại Tòa án, tại phiên tòa bị đơn*

bà Trần Thị H trình bày:

Vào ngày 29/3/2022, ông Trần Khắc B có đến nhà bà H tại: Thôn 6A, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk hỏi nhận sang nhượng thửa đất số 259, tờ bản đồ số 11, diện tích 210630,0m², địa chỉ thửa đất tại Buôn S, xã T, thị xã M, tỉnh Khánh Hoà đã được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 927029 ngày 11/02/2019 cho bà Trần Thị H, địa chỉ: Khối 4B, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay đổi thành thôn 6A, thị trấn E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

Sau khi hai bên thoả thuận thửa đất trên với giá 6.090.000.000 đồng, ông B có viết giấy đặt cọc và đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng (giấy này hiện nay bà H không còn lưu giữ). Đến ngày 30/3/2022, ông B có đặt cọc cho bà H thêm 450.000.000 đồng, tổng cộng bà H đã nhận của ông B đủ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Cùng ngày, bà Trần Thị H và ông Trần Khắc B có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên. Thoả thuận giá sang nhượng là 6.090.000.000 đồng, ông B đặt cọc là trước 500.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 5.590.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày 30/3/2022 đến hết 07 giờ ngày 20/4/2022. Bên A (bà H) đã nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B (ông B) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên ông B (ông B) phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A (bà H). Thoả thuận về thuế và phí sang nhượng là bên B (ông B) chịu hết. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trong hợp đồng nếu bên bà H không bán, chuyển nhượng cho ông B thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt ông B đã đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bên ông B không nhận sang nhượng thửa đất trên thì chịu mất số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Sau đó, ông Trần Khắc B, bà Trần Thị H, ông Bùi Văn Đ (là chồng bà H, ông Đ chỉ ký nhưng không liên quan đến hợp đồng đặt cọc vì đây là tài sản riêng của bà H) và người làm chứng ông Võ Thành B1 cùng ký vào hợp đồng đặt cọc trên. Vì khi nhận đặt cọc từ ông B vì khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang được cầm cố tại người dân nên sau khi nhận đặt số tiền của ông B, bà H đã mang số tiền này đi chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này về để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B.

Đến ngày 01/4/2022, ông B gọi điện cho bà H báo rằng diện tích đất mà ông B lập hợp đồng đặt cọc với bà H không đúng vị trí đất mà ông B đã được giới thiệu xem. Ngày 02/4/2022, ông B lên gặp bà H và nói là ông B không mua thửa đất này nữa, yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc với lý do bà H chỉ vị trí đất sang nhượng cho ông B trên thực tế so với trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không trùng khớp nhau, vị trí khác nhau. Nhưng trước khi làm hợp đồng đặt cọc bà H không chỉ diện tích đất trên thực tế cho ông B, mà ông B tự xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận sang nhượng. Số tiền ông B đặt cọc bà H đã dùng để trả nợ để lấy bìa đỏ về nên để giảm bớt thiệt hại cho ông B, bà H đề nghị ông B cắt keo trên diện tích đất trên bán lấy tiền trừ vào số tiền đặt cọc nhưng ông B không đồng ý vì cho rằng tiền bán keo không đủ số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó, ông B viết giấy yêu cầu bà H ký nhận nợ ông B số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà H không đồng ý. Bà H không trực tiếp chỉ vị trí đất cho ông B nên việc

sai vị trí đất không phải do lỗi của bà H.

Nay ông Trần Khắc B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc bà Trần Thị H phải trả cho ông B số tiền cọc là 500.000.000 đồng thì bà Trần Thị H không đồng ý. Vì bà H không vi phạm hợp đồng đặt cọc như ông B trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST, ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219; Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 328; khoản 4 Điều 422; khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khắc B:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa bà Trần Thị H và ông Trần Khắc B.

- Buộc bà Trần Thị H phải trả cho ông Trần Khắc B số tiền 500.000.000 đồng là số tiền bà Trần Thị H đã nhận cọc từ ông B theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 30/3/2022 giữa ông Trần Khắc B và bà Trần Thị H.

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.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc B đối với yêu cầu phạt cọc bà Trần Thị H là 1.000.000.000 đồng theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 30/3/2022 giữa ông Trần Khắc B và bà Trần Thị H mà ông Trần Khắc B đã rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết vấn đề chi phí tố tụng, tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 05/12/2022 bị đơn bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án số 61/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Trần Khắc B giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Trần Thị H đề nghị Hội đồng xét xử hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Ngày 30/3/2022, ông Trần Khắc B và bà Trần Thị H có lập 01 hợp đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 11, diện tích 210.630,0m², địa chỉ thửa đất tại Buôn S, xã T, thị xã M, tỉnh Khánh Hoà của bà H. Ông B đã đặt cọc số tiền 500.000.000đ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, thời hạn để các bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng là 20 ngày (từ ngày 30/3/2022 đến 7h ngày 20/4/2022). Việc các bên ký hợp đồng đặt cọc hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, bên mua đã được xem xét các giấy tờ liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng và nhờ người môi giới kiểm tra thực tế trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên mua đã liên hệ với bên bán thông báo từ chối việc chuyển nhượng và yêu cầu bên bán trả lại tiền cọc với lý do có sự nhầm lẫn, thửa đất đặt cọc mua và thửa đất đã xem không trùng khớp với nhau. Xét thấy việc xem xét thửa đất là do người của bên mua xem xét thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhà nước đã cấp cho bà H, khi xem xét tại chỗ cũng không yêu cầu bà H xuống chỉ đất cũng như không nhờ chính quyền địa phương xác định vị trí thửa đất. Như vậy, nếu có sự nhầm lẫn trên thì cũng là do lỗi của bên mua chứ bên bán hoàn toàn không có sự lừa dối hoặc che giấu thông tin. Ngoài ra, bên mua cho rằng, sau khi từ chối việc chuyển nhượng và yêu cầu bên bán trả lại tiền cọc không được thì bên mua đã yêu cầu bên bán tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bên bán không hợp tác không xuống nơi có đất để làm hợp đồng chuyển nhượng như vậy lỗi là do bên bán. Về vấn đề này phía bị đơn không đồng ý, bởi lẽ sau khi phát hiện có sự nhầm lẫn thì bên mua đã thông báo từ chối việc chuyển nhượng và yêu cầu bên bán trả lại tiền cọc hoặc ghi giấy nợ cho bên mua chứ hoàn toàn không có việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bên mua không chứng minh được việc đã yêu cầu bên bán tới nơi có đất để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian đặt cọc. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Trần Khắc B tranh luận: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà H 30/3/2022 thì ngày 01/4/2022 ông B phát hiện diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không phải là diện tích đất mà ông B đã được giới thiệu xem đất. Vị trí đất mà ông B được giới thiệu xem đất ở gần đường, vị trí đẹp, còn vị trí đất thực tế của thửa đất nhận sang nhượng thì ở xa vào phía trong so với đường, vị trí không đẹp nên ông B có đề nghị bà H trả lại cọc. Bà H trả lời hiện không có tiền, khi nào có tiền thì trả, do đòi nhiều lần nên bà H có đề nghị ông B cắt keo trên đất để trừ nợ nhưng do lượng keo ít mà chủ yếu là cây tạp không đủ để trừ nợ nên ông B không cắt keo mà vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ngày 20/4/2022 đã liên lạc với bà H và yêu cầu bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B như hợp đồng đặt cọc nhưng bà H có ý trốn tránh, không nghe điện thoại và không trả lời tin nhắn của ông B. Vì vậy, ông B xác định lỗi là do bên bán nên đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đang thỏa thuận chuyển nhượng đang được bà H cầm (thế chấp) cho người khác, như vậy sẽ không bảo đảm cho việc chuyển nhượng. Hơn nữa, việc bên mua nhầm lẫn vị trí đất cũng do một phần lỗi của bên bán đã không xác định vị trí cụ thể cho bên mua. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST, ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, 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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị H trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 30/3/2022, ông B và bà Trần Thị H có lập 01 hợp đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 11, diện tích 210.630m², địa chỉ thửa đất tại Buôn S, xã T, thị xã M, tỉnh Khánh Hòa của bà H.

Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện: Ông Trần Khắc B đặt cọc cho bà Trần Thị H số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo bà H sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên với giá là 6.090.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng, còn lại 5.590.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 20 ngày, kể từ ngày 30/3/2022 đến hết 07 giờ ngày 20/4/2022 bà H cùng ông B sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông B, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông B phải giao hết số tiền còn lại cho bà H. Thuế và lệ phí về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông B đóng. Ngoài ra, hai bên còn cam kết nếu trong thời hạn trên bà H không bán, không chuyển nhượng thửa đất đúng hạn thì sẽ phải hoàn trả và bồi thường cho ông B gấp 03 lần tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Ngược lại, nếu ông B không tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì sẽ mất số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà H.

Hợp đồng đặt cọc được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, chủ thể tham gia ký kết hoàn toàn có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đã phát sinh hiệu lực.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc 500.000.000 đồng của ông Trần Khắc B đối với bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi biết bà H có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 11, diện tích 210.630m², địa chỉ thửa đất tại Buôn S, xã T, thị xã M, tỉnh Khánh Hoà thì ông B đã nhờ người quen tìm hiểu giấy tờ và xem xét trên thực tế. Tuy nhiên, khi xem xét thực tế thì ông B đã không yêu cầu bên bán hoặc chính quyền địa phương chỉ dẫn, xem xét số tờ, số thửa, vị trí thửa đất mà chỉ thông qua người môi giới chỉ dẫn đến sự nhầm lẫn về vị trí. Sau khi có kết quả xem xét ông B đã đến gặp trực tiếp bà H tại nhà bà H để thỏa thuận giá bán và đi đến ký hợp đồng đặt cọc và đã đặt cọc cho bà H 500.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc 02 ngày thì ông B gọi điện thông báo cho bà H là thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không phải là thửa đất bên mua đã đi xem thực tế, ông B không có ý định nhận sang nhượng đất nữa nên đã yêu cầu bà H trả lại cọc cho ông B nhưng bà H không đồng ý vì bà H đã dùng số tiền đặt cọc trả nợ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B. Để hỗ trợ một phần cho ông B, bà H đề nghị ông B cắt keo trên diện tích đất nói trên bán lấy tiền trừ vào số tiền đặt cọc, nhưng ông B không đồng ý vì cho rằng tiền bán keo không đủ số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó, ông B viết giấy yêu cầu bà H ký nhận nợ ông B số tiền 500.000.000đ nhưng bà H không đồng ý. Bà H cho rằng bà không trực tiếp chỉ vị trí đất cho ông B nên việc sai vị trí đất không phải do lỗi của bà H. Nay ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc bà Trần Thị H phải trả cho ông B số tiền cọc là 500.000.000 đồng thì bà Trần Thị H không đồng ý, vì bà H cho rằng bà không vi phạm hợp đồng đặt cọc như ông B trình bày. Như vậy, bên mua đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất tiền cọc nhưng cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Việc khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại tiền cọc là không có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H: Như đã nhận định tại phần [2.1] và [2.2], nguyên nhân dẫn đến việc vi phạm hợp đồng đặt cọc là do bên mua, bên bán không có lỗi trong việc nhầm lẫn của bên mua. Sau khi yêu cầu bà H trả lại tiền cọc nhưng bà H không đồng ý thì bên bán cũng không có động thái để tiếp tục việc chuyển nhượng trong thời gian đặt cọc. Việc bên mua cho rằng ngày 20/4/2022 đã liên lạc với bà H để yêu cầu bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B nhưng bà H cố ý trốn tránh, không nghe điện thoại và không trả lời tin nhắn của ông B. Xét thấy, bên mua không có tài liệu chứng cứ để chứng minh nội dung trên, hơn nữa ngày 20/4/2022 cũng đã hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy cấp sơ thẩm cho rằng nguyên nhân dẫn đến sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất là do cả hai bên nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc B, buộc bị đơn bà Trần Thị H phải hoàn trả cho ông Trần Khắc B số tiền 500.000.000 đồng là không có căn cứ. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H để sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn Trần Khắc B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H.

Sửa Bản án sơ thẩm số 61/2022/DS-ST, ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk.

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khắc B, về việc buộc bị đơn bà Trần Thị H phải trả cho ông Trần Khắc B số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu*) là số tiền bà Trần Thị H đã nhận cọc từ ông B theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 30/3/2022 giữa ông Trần Khắc B và bà Trần Thị H.

[2]. Về án phí:

[2.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Khắc B phải chịu 24.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 28.500.000 đồng ông B đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 60A/2021/0006086 ngày 05/5/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện K. Hoàn trả lại cho ông B số tiền 4.500.000đ.

[2.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng bà Trần Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0020432, ngày 16/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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 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 và 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Vũ Văn Tú