

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 165/2024/DS-PT

Ngày: 08-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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 toà: Ông Nguyễn Duy Thuấn.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2024/TLPT-DS, ngày 30/01/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DSST, ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị Mộng H, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Quang N, sinh năm 1949; địa chỉ: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1988; địa chỉ: Xã S, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Huy H1 – Luật sư – Công ty Luật TNHH MTV Trí Tín và Cộng Sự; địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

- Ông Đỗ Công N1, sinh năm 1981; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Bà Trần Thị N2, sinh năm 1956 và Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1990; địa chỉ: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị Mộng H, ông Nguyễn Quang N.

* *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Hồ Thị Mộng H trình bày:**

Ngày 21/4/2022 tôi và ông Đỗ Công N1 mỗi người góp 200.000.000 đồng, tổng số tiền là 400.000.000 đồng, đặt cọc cho ông Nguyễn Quang N, sinh năm 1949, thường trú: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk để nhận chuyển nhượng QSD đất 1,2 ha đất nông nghiệp tại xã E, huyện Đ, với giá chuyển nhượng là 1.860.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 120 ngày, kể từ ngày 21/4/2022 đến ngày 27/8/2022 gia đình ông N có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho chúng tôi, nhưng đến hạn ông N vẫn chưa ra được trích lục và giấy chứng nhận QSD đất nên chúng tôi có gia hạn thêm cho ông N 90 ngày (cụ thể là đến ngày 27/11/2022) phải có trích lục và giấy chứng nhận QSD đất để ra công chứng hoàn tất việc chuyển nhượng QSD đất.

Tuy nhiên đến ngày 12/12/2022 tôi có vào nhà ông N làm việc và đề nghị rút lại phần cọc của tôi là 200.000.000 đồng, vì ông N không đưa ra thời gian cụ thể để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho chúng tôi nhưng ông N không đồng ý và cho rằng cây cà phê bị hư hỏng nên giữ số tiền 200.000.000 đồng của tôi để phục hồi vườn cây cà phê là vô lý, tôi không chấp nhận.

Riêng phần của ông Đỗ Công N1 thì vẫn tiếp tục gia hạn cho ông N hoàn tất thủ tục ra trích lục, giấy chứng nhận QSD đất, sau đó ông N1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức H2. Ngày 22/5/2023 ông Nguyễn Quang N, bà Trần Thị N2 ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Trần Đức H2, để chuyển nhượng phần đất của ông N1 sang cho ông H2 với diện tích là 7.000m². Còn lại 6.533,6m² thì ông N, bà N2 đã tặng cho con trai là Nguyễn Thanh L, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số DL 499327 ngày 17/4/2023 đứng tên Nguyễn Thanh L.

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi bên bán đồng ý giao đất cho bên mua sử dụng, nhưng thực tế ông N chưa giao đất, vườn cây cà phê ông N vẫn đang quản lý, sử dụng và thu hoạch.

Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa bà Hồ Thị Mộng H với ông Nguyễn Quang N.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Quang N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N2 trả lại cho bà Hồ Thị Mộng H 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã đặt cọc cho ông N.

Bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang N buộc bà trả số tiền 203.300.000 đồng (hai trăm linh ba triệu ba trăm nghìn đồng) thiệt hại về cây cà phê, hồ tiêu và cây điều trên đất mà ông N cho rằng đã giao cho bà và ông N1 sử dụng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022. Bà H cho rằng ông N chưa giao đất, vườn cây cà phê ông N vẫn đang quản lý, sử dụng và thu hoạch. Ông N cho rằng giao đất, vườn cây cà phê cho bà và ông N1 sử dụng thì đề nghị ông N cung cấp tài liệu, chứng cứ xác thực việc giao đất.

**** Bị đơn ông Nguyễn Quang N, bà Trần Thị N2 trình bày:***

Vợ chồng ông Nguyễn Quang N, bà Trần Thị N2 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất tại tờ bản đồ số 20, diện tích 12000m², địa chỉ xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 21/04/2022 biết vợ chồng ông N có nhu cầu chuyển nhượng lô đất trên nên ông Đỗ Công N1 và bà Hồ Thị Mộng H có đến xem đất và đề nghị nhận chuyển nhượng lô đất trên với giá hai bên thỏa thuận là 1.860.000.000 đồng (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng). Có thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc, ông N1, bà H đã đặt cọc cho ông N 400.000.000 đồng để mua lô đất trên với thời hạn là 120 ngày, để gia đình ông N đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm xong thì ông N1 có gia hạn thêm 03 tháng nữa đến ngày 27/11/2022. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông N, bà N2 đã bàn giao đất, bàn giao thực địa cho ông N1, bà H để sử dụng.

Sau khi hồ sơ cấp giấy chứng nhận bị trả lại thì ông N mới biết được vì ông N1 đã ủi đường trên đất làm thay đổi hiện trạng thửa đất nên hồ sơ cấp giấy chứng nhận bị chững lại, vì vậy ông N1 và ông N có gọi điện trao đổi thêm một thời gian khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Ông N1 đồng ý và nói khi nào có giấy chứng nhận thì gọi điện cho ông N1 để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên.

Ngày 18/01/2023, sau khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 352969, tại thửa đất 84, tờ bản đồ số 69, diện tích 13.533,6m², thì ông N, bà N2 đã liên lạc với ông N1, bà H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ông N1 yêu cầu ông N tách đôi thửa đất trên rồi mới ra làm hợp đồng chuyển nhượng. Lúc này ông N mới biết được việc ông N1, bà H đã chung nhau mua đất của ông và chia đôi mỗi người một nửa. Ông N tiếp tục làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông N1 để chia đôi thửa đất trên là 02 thửa gồm: Thửa số 86, tờ bản đồ

số 69, diện tích 7000m² và thửa số 87, tờ bản đồ số 69, diện tích 6.533,6m² rồi mới đi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng.

Nhưng khi đi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất trên thì chỉ có ông N1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 86, tờ bản đồ số 69, diện tích 7000m², còn bà H không đến làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất còn lại với lý do bà không có nhu cầu chuyển nhượng nữa. Ông Nguyễn Quang N đã chuyển nhượng ½ diện tích đất cho ông Đỗ Công N1 xong sau khi đã tách thửa và ông N1 đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Đức H2, Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã ký xác nhận sau giấy chứng nhận QSD đất ngày 01/6/2023.

Việc bà H từ bỏ quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình và tiến hành các thủ tục để khởi kiện. Vì vậy, ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H là yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu vì:

Thứ nhất, tại thời điểm các bên thỏa thuận việc đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông N không biết mối quan hệ giữa ông N1 và bà H. Mặt khác, bên mua biết thửa đất nêu trên chưa có giấy chứng nhận QSD đất, và đều đồng ý cho bên bán thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này bà H và ông N1 biết có ký vào hợp đồng; Hết thời hạn thực hiện hợp đồng các bên có thỏa thuận lại gia hạn thời hạn thêm 03 tháng. Sau đó, gia hạn thêm một lần bằng miệng cho đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông N thông báo bằng điện thoại cho ông N1). Các thông tin liên lạc với bên mua được thực hiện thông qua ông N1 (cụ thể là số điện thoại của ông N1 đã ghi trong hợp đồng đặt cọc). Những lần gia hạn bằng văn bản và bằng miệng đều được ông N1 đồng ý.

Thứ hai, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông N đã giao đất, bàn giao thực địa cho ông N1 và bà H sử dụng. Ông N1 và bà H đã ủi một con đường để chia đôi lô đất trên. Ông N, bà N2 đã giao toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất trên cho ông N1 và bà H theo như nội dung hợp đồng đặt cọc. (Phần bổ sung của hợp đồng đặt cọc “note”), cụ thể:

Ông N1, bà H có thuê máy ủi để ủi đường chia đôi lô đất trên để thuận lợi cho việc phân lô đất trên làm nhiều mảnh.

Thứ ba, Chính vì bà H không chịu đi công chứng sang tên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà H đã tự bỏ quyền lợi của mình.

Như vậy, Việc bà H không thực hiện nghĩa vụ của mình theo như thỏa thuận là tự ý chấm dứt hợp đồng.

Dó đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Mộng H.

Ngày 25/9/2023 ông Nguyễn Quang N làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Thị Mộng H thanh toán cho ông Nguyễn Quang N số tiền 203.300.000 đồng (hai trăm linh ba triệu ba trăm nghìn đồng) thiệt hại về cây cà phê, hồ tiêu và cây điều trên đất mà ông N đã giao cho bà H sử dụng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L trình bày:***

Bố mẹ tôi là ông Nguyễn Quang N và bà Trần Thị N2 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất tại tờ bản đồ số 20, diện tích 12000m², tại địa chỉ xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 21/04/2022 biết bố mẹ tôi có nhu cầu chuyển nhượng lô đất trên nên ông Đỗ Công N1 và bà Hồ Thị Mộng H có đến xem đất và đề nghị nhận chuyển nhượng lô đất trên với giá cả hai bên thỏa thuận là 1.860.000.000đ (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng). Có thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc để mua lô đất trên với thời hạn là 120 ngày để gia đình tôi đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó có gia hạn thêm 3 tháng nữa đến ngày 27/11/2022. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bố mẹ tôi đã bàn giao đất cho ông N1, bà H để sử dụng (ông N1 là người trực tiếp thu hoạch cà phê và tiêu).

Sau khi hồ sơ cấp giấy chứng nhận bị trả thì gia đình tôi mới biết vì ông N1 ủi đường trên đất làm thay đổi hiện trạng thửa đất nên hồ sơ cấp giấy chứng nhận bị chững lại, vì vậy ông N1 và bố tôi có gọi điện trao đổi thêm một thời gian khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Ông nhã đồng ý và nói khi nào có giấy chứng nhận thì gọi điện cho ông N1 để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên.

Ngày 18/01/2023, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bố mẹ tôi đã liên lạc với ông N1, bà H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, thì ông N1 yêu cầu bố tôi tách đôi thửa đất trên rồi mới ra làm hợp đồng chuyển nhượng. Lúc này Bố tôi mới biết được việc ông N1 và bà H đã chia đôi mỗi người một nửa. Bố tôi tiếp tục làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông N1 để chia đôi thửa đất rồi mới đi làm thủ tục công chứng.

Nhưng khi đi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất thì chỉ có ông N1 nhận chuyển nhượng một nửa thửa đất trên còn bà H không đến làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên với lý do bà không có nhu cầu chuyển nhượng nữa. Việc bà H từ bỏ quyền nhận chuyển nhượng của mình và tiến hành các thủ tục để khởi kiện. Vì vậy gia đình tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H là yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và trả lại cho bà H 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Cho nên bố mẹ tôi đã làm thủ tục cho tặng quyền sử dụng đất trên cho tôi. Trong trường hợp bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi sẽ trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà H. Còn việc bà H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng nữa hoặc bà H không thực hiện nghĩa vụ của mình theo như thỏa thuận là tự ý chấm dứt hợp đồng và mất tiền cọc.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Công N1 trình bày:***

Ông N1 và bà H cùng nhau đặt cọc 400.000.000 đồng để mua đất của ông Nguyễn Quang N, hợp đồng được ký kết ngày 21/4/2022, khi ký hợp đồng đặt cọc thì đất ông N chưa có giấy chứng nhận QSD đất nên hai bên đã thỏa thuận 120 ngày để ông N làm giấy chứng nhận QSD đất và ra công chứng. Hết thời hạn đặt cọc nhưng ông N vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất để chuyển nhượng, chúng tôi có gia hạn thêm cho ông N đến ngày 27/11/2022 nhưng ông N vẫn không hoàn tất được thủ tục, sau đó ông N có gọi điện trao đổi thì ông N1 có gia hạn tiếp cho ông N làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện việc chuyển nhượng. Sau khi ông N làm xong giấy chứng nhận QSD đất thì ông N1 đã đề nghị ông N tách đôi thửa đất trên là hai phần. Hiện nay giữa ông N1 và ông N đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông N1 ½ diện tích đất và ông N1 đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Đức H2. Còn phần đất bà H không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng là tranh chấp giữa bà H và ông N, ông N1 không còn liên quan gì đối với hợp đồng đặt cọc. Qua sự việc trên ông N1 cũng mong muốn hai bên tự hòa giải thương lượng giải quyết vấn đề dựa trên sự thỏa thuận đôi bên cùng có lợi.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2023 nhận thấy trên đất có cây cà phê, cây hồ tiêu và vài cây điều nhưng đa số đã chết, chỉ còn lại gốc, tình trạng cây trước đó không có sự phát triển, hiện tại trên đất cây cỏ mọc um tùm. Giữa thửa đất có một con đường do ông N1 tự làm, con đường giáp với đất đã chuyển nhượng cho ông N1 và phần đất bà H và ông N đang tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DSST, ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 179, Điều 200 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Các điều 116, 117, 118, 119 và 328 Bộ luật Dân sự;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

+ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Mộng H về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa bà H với ông Nguyễn Quang N và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Quang N trả lại cho bà Hồ Thị Mộng H số tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

+ Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quang N về việc buộc bà Hồ Thị Mộng H thanh toán cho ông N 203.300.000 đồng, thiệt hại về cây cà phê, hồ tiêu và cây điều trên đất khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/12/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Mộng H với nội dung: Bà H kháng cáo một phần bản án, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm 29/11/2023 về việc tranh chấp hợp đồng cọc.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/12/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang N với nội dung: Ông N kháng cáo một phần bản án, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, tuyên buộc bà Hồ Thị Mộng H thanh toán cho ông N số tiền 203.300.000 đồng thiệt hại về cây cà phê, hồ tiêu và cây điều trên đất khi ký hợp đồng.

Ngày 28/12/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST, ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, theo Quyết định kháng nghị số 912/QĐKNPT-VKS-DS, nội dung: Đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát bổ sung kháng nghị như sau: Án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng chỉ tuyên buộc bị đơn chịu chi phí tố tụng là chưa đúng, mà phải buộc nguyên đơn chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Huy H1 đề nghị HĐXX xem xét và chấp nhận kháng cáo, cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn; đồng thời bác đơn kháng cáo của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:*

Về 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: Qua phân tích đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được tranh tụng tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuyên chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Mộng H, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và sửa án đối với chi phí tố tụng, buộc nguyên đơn bà Hồ Thị Mộng H phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng.

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:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk làm trong hạn luật định; nguyên đơn bà H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, bị đơn ông N được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa ông Nguyễn Quang N với ông Đỗ Công N1, bà Hồ Thị Mộng H:

Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 để đảm bảo cho việc ông N chuyển nhượng cho ông N1, bà H diện tích đất là 12000m², thuộc tờ bản đồ số 20, địa chỉ xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 120 ngày, kể từ ngày 21/4/2022 đến ngày 27/8/2022. Hết thời hạn này ông N có nghĩa vụ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên, để chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất lần đầu của ông N thì ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N đã tiến hành liên hệ với đơn vị đo đạc để làm hồ sơ xin cấp Giấy CNQSD đất. Hết thời hạn 120 ngày như đã thỏa thuận nhưng ông N vẫn chưa làm xong giấy chứng nhận QSD đất là do thủ tục hành chính của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc xác minh, thẩm tra để cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên các bên đã đồng ý gia hạn tiếp thời gian đến ngày 27/11/2022, đến hết ngày 27/11/2022 nhưng vẫn chưa xong. Việc thỏa thuận gia hạn này do ông N, ông N1 ký thêm ở phần “Note” của hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 12/9/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk đã ký Trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất mà ông N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N1, bà H nhưng vẫn chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất nên ông N và ông N1 tiếp tục thỏa thuận thêm thời gian để ông N làm xong giấy chứng nhận thì các bên ra công chứng.

Ngày 03/01/2023, tại buổi hòa giải ở địa phương, bà H trình bày muốn rút lại tiền cọc riêng của bà là 200 triệu đồng, ông N không đồng ý trả cọc và đề nghị bồi thường cây trồng trên đất bị hư hại do bà H không chăm sóc.

Đến ngày 18/01/2023, ông N đã làm xong giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 352969, tại thửa đất 84, tờ bản đồ số 69, diện tích 13.533,6m². Ông N đề nghị các bên ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng thì ông N1 đề nghị ông N tách diện tích đất này ra làm 02 thửa, lúc này ông N mới biết ông N1 và bà H đặt cọc mua chung đất của ông. Do đó, ông N tiếp tục tách diện tích đất trên làm 02 thửa gồm: Thửa số 86, tờ bản đồ số 69, diện tích 7000m² và thửa số 87, tờ bản đồ số 69, diện tích 6.533,6m² theo yêu cầu của ông N1. Lúc này bà H không thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất nữa mà yêu cầu ông N trả lại cho bà H 200.000.000 đồng tiền cọc thì ông N không đồng ý, ông N đề nghị bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hiện nay giữa ông N và ông N1 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đối với thửa số 86 theo quy định của pháp luật xong. Đối với thửa đất còn lại bà H không mua nữa thì ông N cho con trai là Nguyễn Thanh L đứng tên trên giấy chứng nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị Mộng H và kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk:

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 có chữ ký của ông N1 và bà H; nhưng không thể hiện việc ông N1 và bà H đặt cọc để mua riêng thửa đất của ông N, không thể hiện vị trí, diện tích đất của từng người giữa ông N1, bà H. Quá trình thực hiện hợp đồng thì giữa ông N và ông N1 thường xuyên liên hệ và thỏa thuận với nhau về thời gian để ông N làm xong giấy chứng nhận QSD đất thông qua số điện thoại của ông N1 trong hợp đồng, bà H cũng thừa nhận bà không trực tiếp liên hệ với ông N mà chỉ thông qua ông N1. Tại Biên bản hòa giải ngày 03/01/2023 ở địa phương và Biên bản ghi nhận kết quả hòa giải tại tòa án ngày 20/6/2023 bà H xác định có gia hạn cho ông N thêm 90 ngày như ông N1 và ông N đã ký thêm ở phần “Note” của hợp đồng đặt cọc. Chứng tỏ việc thỏa thuận giữa các bên là do ông N1 đứng ra trao đổi với ông N. Trong hợp đồng đặt cọc cũng chỉ ghi số điện thoại của ông N1 để liên hệ.

Nhận thấy, việc chậm trễ thời gian cấp GCNQSD đất là do thủ tục hành chính của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc xác minh, thẩm tra để cấp giấy chứng nhận QSD đất chứ không phải do lỗi của ông N, đây là lỗi khách quan.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 thì giữa ông N và ông N1 đã thực hiện xong việc chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật, còn bà H không tiếp tục việc nhận chuyển nhượng đất là tự ý chấm dứt thực hiện hợp đồng, theo thỏa thuận tại Điều 3.1 trong hợp đồng đặt cọc nếu bên B không mua thì bên B mất toàn bộ tiền cọc. Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên không bị vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Vì vậy, án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa bà H với ông Nguyễn Quang N và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Quang N trả lại cho bà H 200.000.000 đồng, là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quang N:

Phần cuối của hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 các bên có thỏa thuận bổ sung là bên A đồng ý cho bên B sử dụng đất ngay sau khi ký hợp đồng này, nhưng không thể hiện trên đất có bao nhiêu cây cà phê, hồ tiêu và cây điều; không thể hiện chủng loại, sinh trưởng của cây thế nào. Ngày 19/9/2023 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất mà bà H và ông N đang tranh chấp theo hợp đồng đặt cọc. Qua xem xét, thẩm định nhận thấy trên đất có cây cà phê, cây hồ tiêu và vài cây điều nhưng đa số đều đã chết, chỉ còn lại gốc, tình trạng cây trước đó không có sự phát triển, hiện tại trên đất cây cỏ mọc um tùm. Giữa thửa đất có một con đường do ông N1 tự làm.

Do đó, việc ông N yêu cầu buộc bà H thanh toán cho ông N 203.300.000 đồng, thiệt hại về cây cà phê, hồ tiêu và cây điều trên đất là không có căn cứ nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bà Hồ Thị Mộng H, ông Nguyễn Quang N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Xét chi phí tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng chỉ tuyên buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là không đúng, cần buộc nguyên đơn phải chịu 1/2 chi phí tố tụng thì mới phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Bà Hồ Thị Mộng H, ông Nguyễn Quang N mỗi người phải chịu 750.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. (Ông N đã nộp và chi phí xong).

Ông Nguyễn Quang N được nhận lại số tiền 750.000 đồng sau khi thu được từ bà Hồ Thị Mộng H.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông N, bà H phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông N là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT theo điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Mộng H, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang N và không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 912/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 28/12/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Chấp nhận kháng nghị bổ sung của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm – Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DSST, ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk về chi phí tố tụng.

[2] Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 179, Điều 200 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Các điều 116, 117, 118, 119 và 328 Bộ luật Dân sự;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Mộng H về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa bà H với ông Nguyễn Quang N và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Quang N trả lại cho bà Hồ Thị Mộng H số tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[2.2] Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quang N về việc buộc bà Hồ Thị Mộng H thanh toán cho ông N 203.300.000 đồng, thiệt hại về cây cà phê, hồ tiêu và cây điều trên đất khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Mộng H phải nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ theo biên lai thu số 0019436 ngày 04/8/2023 nên bà Hồ Thị Mộng H còn phải tiếp tục nộp 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Quang N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả lại cho ông N 5.083.000 đồng (năm triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ theo biên lai thu số 0019466, ngày 26/9/2023.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hồ Thị Mộng H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số AA/2023/0004703, ngày 18/12/2023 Tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Quang N là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT theo điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Hồ Thị Mộng H, ông Nguyễn Quang N mỗi người phải chịu 750.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. (Ông N đã nộp và chi phí xong). Ông Nguyễn Quang N được nhận lại số tiền 750.000 đồng sau khi thu được từ bà Hồ Thị Mộng H.

[5] 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 Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Duy Thuần

