

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 78/2024/DS-PT

Ngày: 31-01-2024

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 Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân 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 31 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: 397/2023/TLPT-DS, ngày 08/11/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 488/2023/QĐ-PT, ngày 25/12/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông V, sinh năm: 1985; địa chỉ: Thôn 12, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Đ, sinh năm: 1962 và bà L, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; ông Đ, bà L có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông L1, sinh năm: 1968 và ông T, sinh năm 1993; địa chỉ: Số nhà 07, thôn 4, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; ông L1 vắng mặt, ông T có mặt.

* *Người làm chứng:*

- Ông M, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Trần Mạnh H, sinh năm 1995; địa chỉ Thôn 5, xã H1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đ và bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là ông V trình bày:**

Ngày 23/03/2022 ông V (nguyên đơn) với vợ chồng ông Đ và bà L (bị đơn) ký kết Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16191, tờ bản đồ số 70, diện tích 2000m² tọa lạc tại xã C1, huyện K (nay là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk trên đất có Nhà, cây Cà phê và Hồ Tiêu với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ, bà L đã nhận tiền cọc 100.000.000 đồng của ông V, hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 150 ngày (từ ngày 23/03/2022 đến ngày 23/8/2022) sẽ đến văn phòng công chứng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và có thỏa thuận thêm trước ngày 23/4/2022, ông V sẽ cọc thêm cho vợ chồng ông Đ, bà L 200.000.000 đồng, vì phía ông Đ, bà L có cần tiền nên theo như thỏa thuận đến ngày 06/4/2022, thì ông V có cọc thêm cho vợ chồng ông Đ, bà L 300.000.000 đồng. Tổng cộng ông V đã đặt cọc 02 lần là 400.000.000 đồng.

Khi các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ, bà L đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông V xem và chỉ khu đất mà ông Đ, bà L đang sử dụng còn các bên không tiến hành đo đạc và xác định ranh giới cụ thể của thửa đất, ông Đ có nói với ông V diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích trong GCNQSDĐ. Vì thửa đất ông Đ, bà L trong GCNQSDĐ không thể hiện rõ vị trí tứ cận và diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích trong GCNQSDĐ nên ông Đ, bà L cam kết chịu trách nhiệm đi đo đạc, xác định lại ranh giới và chỉnh lý lại GCNQSDĐ đúng như diện tích thực tế trước ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng để đến ngày công chứng hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng, việc thỏa thuận giữa hai bên được thể hiện tại ý 4 mục 1 điều 4 hợp đồng, cụ thể bên ông Đ, bà L có nghĩa vụ: *“Bàn giao vị trí hiện trạng lô đất ngoài thực tế. Có biên bản bàn giao. Có cầm cọc để phân định rõ ranh giới vị trí đất”*.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì đến tháng 5 năm 2022 ông Đ, bà L có liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để hợp đồng đo đạc chỉnh lý, tuy nhiên sau đó không biết lý do gì mà ngày 06/7/2022 ông Đ, bà L lại hủy hợp đồng và không thực hiện nữa. Sau đó thì ông V có gọi điện thoại cho ông Đ để hỏi thúc ông Đ, bà L tiến hành làm hồ sơ chỉnh lý lại diện tích trong GCNQSDĐ đúng như diện tích thực tế mà hai bên đã thỏa thuận nhưng ông Đ không trả lời bao lâu hoàn thành.

Đến 08 giờ ngày 23/8/2022 ông V có ra Văn phòng công chứng C và có dùng điện thoại gọi cho bị đơn để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không nghe điện thoại, ông V đợi đến trưa nhưng không thấy bị đơn đến nên đi về. Đến khoảng 13 giờ 30 phút ông V tiếp tục ra Văn phòng công chứng C

và có gọi điện thoại nhờ ông M ra làm chứng, ông V và ông M đợi đến 16 giờ nhưng không thấy bị đơn đến nên ông M về trước, ông V tiếp tục đợi đến 17 giờ nhưng không thấy bị đơn đến nên ông V đi về.

Do ông Đ, bà L đã vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên, cụ thể bị đơn không thực hiện việc chỉnh lý lại diện tích trong GCNQSDĐ và không có mặt để công chứng hợp đồng theo thời gian mà hai bên thỏa thuận dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không công chứng được nên ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, buộc vợ chồng ông Đ, bà L phải trả lại tiền cọc là 400.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc với số tiền là 400.000.000 đồng. Tổng số tiền là 800.000.000 đồng.

**** Bị đơn ông Đ, bà L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông T trình bày:***

Bị đơn thống nhất nội dung việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc không có nội dung bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận việc bị đơn chịu trách nhiệm đi chỉnh lý diện tích trong GCNQSDĐ như nguyên đơn trình bày mà sau khi hợp đồng đặt cọc được 02 tháng ông V có nhờ bị đơn đi làm hợp đồng đo đạc để chỉnh lý diện tích, bị đơn có nói ông V chịu chi phí đo đạc chỉnh lý và các khoản phát sinh khác thì ông V đồng ý nên ngày 25/5/2022 bị đơn có làm hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để đo đạc chỉnh lý diện tích. Sau khi làm hợp đồng, Văn phòng đăng ký hện đến ngày 05/7/2022 sẽ đo đạc nhưng ngày hôm đó không thấy cán bộ xuống đo mà đến ngày 07/7/2022 mới xuống đo, vợ chồng bị đơn với vợ chồng bà N và ông Q là người có đất giáp ranh chỉ ranh giới đất cho Cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo đất của bị đơn. Đến ngày 18/7/2022 thì Văn phòng đăng ký đất đai gọi bị đơn lên để ký trích lục đo nhưng khi đến nơi thì anh H là cán bộ Văn phòng đăng ký không đưa kết quả đo và giấy tờ gì cho bị đơn xem mà chỉ nói đất của bị đơn bị chồng lấn sang đất của ông Q và bà N. Sau đó, ông V lấy lý do đất bị chồng lấn, không thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa và yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc nhưng do ông V không đưa ra được bằng chứng đất bị chồng lấn nên bị đơn không đồng ý.

Vào lúc 06 giờ 51 phút ngày 22/8/2022 (trước ngày hết hạn công chứng hợp đồng) bị đơn có nhắn tin yêu cầu ông V thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông V nhắn tin lại đưa ra lý do đất bị chồng lấn qua đất của người khác và yêu cầu bị đơn trả tiền cọc, bồi thường thiệt hại. Đến 06 giờ 43 phút ngày 23/8/2022 bị đơn tiếp tục nhắn tin yêu cầu ông V thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông V không có phản hồi gì nên bị đơn không đến Văn phòng công chứng và đến 15 giờ 17 phút cùng ngày thì ông V tiếp tục nhắn tin

đưa ra lý do đất bị chồng lấn qua đất của người khác và yêu cầu bị đơn trả tiền cọc, bồi thường thiệt hại. Vì vậy, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không công chứng được không phải là do lỗi của bị đơn. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không chấp nhận. Đồng thời bị đơn có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc và tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc, công nhận quyền sở hữu của bị đơn đối với số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn.

**** Người làm chứng ông M trình bày:***

Ông M không có mối quan hệ anh em họ hàng gì với ông V và vợ chồng ông Đ bà L, ông M chỉ là người có rầy gần với rầy của vợ chồng ông Đ bà L. Vào ngày 23/3/2022 ông M có chứng kiến ông V với vợ chồng ông Đ, bà L thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, ông M có nghe vợ chồng ông Đ, bà L nói với ông V thửa đất có diện tích hơn 2000m², còn thực tế bao nhiêu thì ông M không biết rõ, hai bên không có thỏa thuận gì đối với diện tích lớn hơn đó. Sau đó, hai bên tiến hành làm hợp đồng đặt cọc và giao nhận 100.000.000 đồng tiền cọc với nhau, ông M có ký tên là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa hai bên.

Sau đó một thời gian, vào lúc 14 giờ 00 phút ông M không nhớ cụ thể vào ngày nào ông V có gọi điện thoại nhờ ông M đến Văn phòng công chứng C để làm chứng, ông M có đến và cùng ông V đợi đến 16 giờ 00 phút nhưng không thấy vợ chồng ông Đ, bà L đến nên ông M đi về, còn ông V ở lại về sau. Ngoài những nội dung trên thì ông M không biết gì thêm về việc tranh chấp giữa hai bên. Do bận công việc nên ông M đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia tố tụng nữa và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt cho đến khi vụ án kết.

**** Người làm chứng ông Trần Mạnh H trình bày:***

Ông H không có mối quan hệ anh em họ hàng gì với ông V và vợ chồng ông Đ, bà L. Ông là cán bộ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, vào khoảng tháng 6 năm 2022 ông H không nhớ rõ ngày, ông H được cơ quan phân công đi đo đạc thửa đất số 16191, tờ bản đồ số 70 tại xã E, huyện C của vợ chồng ông Đ bà L, khi đo đạc thì có sự chỉ dẫn và xác định ranh giới đất của vợ chồng ông Đ, bà L với một người chủ củ có đất liền kề với đất của ông Đ nhưng ông H không biết tên. Sau khi đo đạc về ông H kiểm tra thấy bản đồ đo đạc và hồ sơ địa chính có sai lệch về ranh giới giữa đất của ông Đ, bà L với hộ liền kề nên ông H có thông báo cho ông Đ mời các hộ liền kề để tiến hành kiểm tra lại ranh giới. Sau đó vài ngày (ông H không có nhớ rõ thời gian) ông H có xuống vị trí đất để kiểm tra lại nhưng chỉ có vợ chồng ông Đ, bà L chứ không có các chủ đất liền kề nên không xác định ranh giới đất của các bên vì vậy ông H không đo nữa, ông H có hỏi ông Đ, bà L đo đạc đất để làm gì thì ông Đ nói để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất để chuyển về quê sinh sống, thì ông H có nói nếu chuyển nhượng nguyên thửa thì làm hồ sơ chuyển nhượng theo GCNQSDĐ mà không cần đo đạc

lại, sau đó ông H đi về. Vài ngày sau ông H không nhớ rõ thời gian thì vợ chồng ông Đ lên Văn phòng đăng ký đất đai xin hủy hồ sơ đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng, ông H có cho vợ chồng ông Đ mẫu đơn để họ tự làm và nộp. Việc ông Đ, bà L khai vào ngày 18/7/2022 thì Văn phòng đăng ký đất đai gọi bị đơn lên để ký trích lục đo nhưng khi đến nơi thì ông H không đưa kết quả đo đạc và giấy tờ gì cho ông Đ, bà L xem mà chỉ nói đất bị chồng lấn là không đúng nên ông H không không ý.

Ngoài những nội dung trên thì ông H không biết gì thêm về việc tranh chấp giữa hai bên vì ông H cũng không biết ông V là ai. Do bận công việc nên ông H đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia tố tụng nữa và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt cho đến khi vụ án kết thúc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 235, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 275; 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 23/3/2022 giữa ông V với ông Đ và bà L.

2. Buộc ông Đ và bà L trả cho ông V số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu 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 29/9/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Đ và bà L với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên ông Đ và bà L được sử hữu tổng số tiền mà ông V đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện; người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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 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: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng lỗi không thực hiện hợp đồng là do nguyên đơn ông V; do đó, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên ông Đ và bà L được sử hữu tổng số tiền mà ông V đặt cọc.

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: Bị đơn ông Đ và bà L kháng cáo trong thời hạn luật định. Người kháng cáo được miễn 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:

[1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 23/03/2022 giữa ông V với ông Đ, bà L:

Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 23/03/2022: Đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16191, tờ bản đồ số 70, diện tích 2000m² tọa lạc tại xã C1, huyện K (nay là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk giữa ông V với ông Đ, bà L. Thời hạn đặt cọc là 150 ngày (từ ngày 23/03/2022 đến ngày 23/8/2022); hết thời hạn này; thời gian trễ nhất là vào lúc 9h00 phút ngày 23/8/2022, các bên phải có mặt tại văn phòng công chứng Để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hai thỏa thuận vào ngày công chứng bên mua sẽ thanh toán tiếp cho bên bán số tiền còn lại sau khi trừ số tiền đặt cọc, còn lại 30.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi bên bán sang tên GCNQSDĐ cho bên mua. Ngoài ra, theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả lại cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc với số tiền bằng 05 lần số tiền đặt cọc, ngược lại nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bị mất số tiền đã đặt cọc. Khi đặt cọc nguyên đơn và bị đơn chỉ căn cứ vào diện tích ghi trong GCNQSDĐ để ghi trong hợp đồng đặt cọc mà không đo đạc cụ thể.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông V đã đặt cọc cho vợ chồng ông Đ, bà L hai lần với tổng số tiền là 400.000.000 đồng. Tại đơn khởi kiện ông V yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, buộc vợ

chồng ông Đ, bà L phải trả lại tiền cọc là 400.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc với số tiền là 400.000.000 đồng. Tổng số tiền là 800.000.000 đồng.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên ông Đ, bà L được sử hữu tổng số tiền mà ông V đặt cọc:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022, hai bên không có thỏa thuận nội dung ông Đ, bà L có trách nhiệm đi đo đạc, chỉnh lý diện tích đất trong GCNQSDĐ. Bị đơn cũng không thừa nhận có thỏa thuận miệng về nội dung trên mà sau khi hợp đồng đặt cọc được 02 tháng ông V có nhờ bị đơn đi làm hợp đồng đo đạc để chỉnh lý diện tích nên ngày 25/5/2022 bị đơn có làm hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để đo đạc chỉnh lý diện tích. Vào ngày 25/5/2022, ông Đ có liên hệ và làm hợp đồng đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có cử ông H là cán bộ của văn phòng về đo đạc lại thửa đất. Thực tế đến ngày 07/7/2022 ông H đã xuống đo đất cho ông Đ, có mặt vợ chồng ông Đ với vợ chồng bà N, ông Q là người có đất giáp ranh chỉ ranh giới đất cho ông H đo đất của bị đơn.

Tại ý 4 mục 1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ghi nhận như sau: Bên ông Đ, bà L có nghĩa vụ bàn giao vị trí hiện trạng lô đất ngoài thực tế. Có biên bản bàn giao. Có cắm cọc để phân định rõ ranh giới vị trí đất.

Như vậy, có thể thấy ý chí của hai bên là thỏa thuận và thống nhất về việc thửa đất được xác định rõ ranh giới và có cắm cọc để tránh phát sinh tranh chấp khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đây là yêu cầu chính đáng của người mua đất.

Tuy nhiên, sau khi ông H đo đạc lần thứ nhất theo sự chỉ dẫn ranh giới của bị đơn, thì phát hiện thửa đất có sai lệch về ranh giới thửa đất của ông Đ, bà L với các hộ liền kề. Ông H có thông báo cho ông Đ, bà L biết để tiến hành đo đạc lại nhưng không thực hiện được do không có chủ đất liền kề để xác định ranh giới tứ cận của thửa đất. Lẽ ra ông Đ, bà L phải thông báo cho ông V để tìm cách khắc phục hoặc hai bên thỏa thuận thống nhất cách giải quyết nhưng đến ngày 06/7/2022 thì ông Đ lại làm đơn xin hủy hợp đồng đo đạc (theo văn bản số 389/CNCK-TTLT, ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C – bút lục số 91) nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không tiến hành đo đạc nữa trong khi thời hạn đặt cọc vẫn còn. Như vậy, việc không thực hiện theo như thỏa thuận là lỗi của ông Đ, bà L; dẫn đến ngày 23/8/2022, các bên đã không có sự thống nhất trong việc thỏa thuận và tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bên cạnh đó, tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận việc thanh toán số tiền chuyển nhượng là vào ngày hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng (thời gian chậm nhất là 09 giờ ngày 23/8/2022) nhưng vào ngày 22/8/2022 và vào lúc 06 giờ 43 phút ngày 23/8/2022 ông Đ là người chủ động nhấn tin cho ông V với nội dung thông báo cho ông V biết nếu ông V không tới chồng tiền và công chứng là chấm dứt hợp đồng trong khi chưa hết thời hạn hợp đồng đặt cọc, thể hiện việc bị đơn không có thiện chí khắc phục thỏa thuận theo tinh thần tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc. Đây là lỗi của bị đơn dẫn đến việc ông V nhấn tin đòi lại tiền cọc.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc buộc ông Đ, bà L trả cho ông V số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Đ, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; tuy nhiên, ông Đ, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ 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:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đ và bà L – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 235, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 275; 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V.

[2.1] Công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 23/3/2022 giữa ông V với ông Đ và bà L.

[2.2] Buộc ông Đ và bà L trả cho ông V số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

Trường hợp bản án được thi hành 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 tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ và bà L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) theo biên lai thu số AA/2021/0017533, ngày 17/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đ và bà L được miễn toàn bộ 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 huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Công TTĐT TA
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuận