

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 286/2023/DS-PT

Ngày: 30 - 8 - 2023

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA 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 Hạnh Vân.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huê - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 30 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2023/TLPT-DS ngày 17/5/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DSST ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2023/QĐ-PT ngày 07/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T - Sinh năm 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Thanh T - Sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Đức D - Sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức D: Bà Hồ Thị Hồng L - Sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị Th -

Sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Long Th, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người làm chứng: Bà H B Niê (vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án thể hiện như sau:

Ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị T có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.545 m², địa chỉ tại xã C, huyện C, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 929629 ngày 26/02/2010.

Ngày 30/8/2022 ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị T (Bên A) và ông Nguyễn Quốc T (Bên B) ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung: ông T đặt cọc 90.0000.000 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với giá 900.000.000 đồng; thời hạn thực hiện hợp đồng 75 ngày kể từ ngày 30/8/2022 đến ngày 15/11/2022; bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền; bên A chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên, thuế, phí; bên A cam kết đất không tranh chấp, đủ diện tích, đúng số lô số thửa; bên B đồng ý mua ra công chứng giữ lại 20.000.000 đồng; có sổ giao đủ tiền, bên A chịu trách nhiệm cấp đổi sang tên cho bên B; nếu bên A không bán nữa thì phải bồi thường gấp 02 lần tiền cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường 180.000.000 đồng; nếu bên B không mua nữa thì phải mất tiền cọc.

Quá Tnh thực hiện hợp đồng, ông T đã giao 90.000.000 đồng tiền cọc cho ông D, bà T và ông D, bà T đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để ông T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền sang tên đổi chủ. Hết thời hạn đặt cọc, các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ngày 03/12/2022 ông T đã trả lại giấy chứng nhận cho ông D, bà T.

*** Nguyên đơn khởi kiện cho rằng:** Theo thỏa thuận đặt cọc, bị đơn cam kết chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất có chiều rộng 30 m, chiều dài 50 m. Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc, do trời tối, nguyên đơn không xem được hiện trạng thửa đất nên không phát hiện ra hình thể của thửa đất trên thực địa khác với hình thể trong giấy chứng nhận, cụ thể cạnh dài phía nam của thửa đất trong giấy chứng nhận là đường thẳng nhưng trên thực tế lại là một đường gấp khúc nên thửa đất sẽ cho chỗ chiều ngang thửa đất không đủ 30 m. Khi nguyên đơn liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên mới biết được sự việc. Nguyên đơn đã trao đổi với bị đơn để bị đơn xử lý, chuyển nhượng thửa đất cho nguyên đơn đúng 30 m chiều ngang nhưng hết thời hạn đặt cọc bị đơn vẫn không thực hiện. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 90.000.000 đồng.

*** Bị đơn cho rằng:** Cạnh phía đông và phía tây của thửa đất vẫn đủ 30 m, cạnh dài phía nam là đường gấp khúc, tại thời điểm đặt cọc nguyên đơn biết rõ sự việc nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và ký kết đặt cọc. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và cò đất đã nhiều lần đến thực địa để xem đất, sau khi đặt cọc nguyên đơn cũng nhiều lần đưa người mua đất đến xem đất trên thực địa. Hơn nữa, cạnh dài phía nam của thửa đất có hàng rào tường xây, lưới B40, quan sát mắt thường có thể thấy được. Sau đó nguyên đơn còn lấy sổ đỏ đi liên hệ tách thửa, làm thủ tục sang tên, đăng bán đất trên facebook cũng thể hiện cạnh dài phía nam là đường gấp khúc. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc và quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đều biết cạnh phía nam của thửa đất không phải là một đường thẳng mà là đường gấp khúc nhưng vẫn đồng ý thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng. Hết thời hạn đặt cọc, nguyên đơn không tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Hiện tại bị đơn vẫn có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng đất. Nay nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn không có lỗi.

*** Người làm chứng bà H B trình bày:** Bà chỉ là người đi xem đất, khi các bên nhờ bà viết giấy làm chứng thì bà viết và ký tên, còn các bên thoả thuận như thế nào thì bà không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DSST ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định: Áp dụng các Điều 126, 127, 131, 328 của Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.545 m² (30 X 50) tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk ngày 30/8/2022 giữ ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị T vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông T 90.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 06/4/2023 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vắng mặt nên các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, căn cứ các tài liệu hồ sơ và vi bằng do bị đơn cung cấp thể hiện, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông T đã đăng bán thửa đất của ông D trên mạng xã hội, trong đó có 01 thửa đất hình gấp khúc phù hợp với thực tế thửa đất. Như vậy, ý chí của ông T là biết và đồng ý hiện trạng đất

thực tế khác với đất được cấp trong giấy chứng nhận nên mới đăng chuyển nhượng công khai. Ngoài ra, ông T yêu cầu ông D, bà T thỏa thuận với chủ thửa đất bên cạnh đổi đất cho bằng diện tích 30 m X 50 m như hợp đồng đặt cọc và giấy chứng nhận thì ngày 20/01/2023 ông D, bà T đã thực hiện thỏa thuận đổi đất bên cạnh với ông C, bà X để thửa đất giống với giấy chứng nhận nhưng đến nay nguyên đơn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Tại phiên toà bị đơn vẫn có nguyện vọng tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T.

[2.1]. Theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/8/2022, ông Nguyễn Quốc T (bên B) đặt cọc cho ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T (bên A) số tiền 90.000.000 đồng, để hai bên ký kết và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.545 m² tại xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 75 ngày, kể từ ngày 30/8/2022 đến ngày 15/11/2022, thì các bên sẽ cùng thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng và sau khi hai bên hoàn tất thủ tục công chứng, thì ông T có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại cho ông D, bà T.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2022, giữa ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Quốc T, mục đích là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.1]. Theo hợp đồng đặt cọc, các bên đương sự thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 75 ngày (từ ngày 30/8/2022 đến ngày 15/11/2022) các bên phải làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, hết thời

hạn đặt cọc các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 929629 ngày 26/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp cho ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T thể hiện: thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29 có vị T tứ cận, phía đông giáp đường đi, phía tây giáp thửa 74b, phía bắc giáp thửa 74a, phía nam giáp thửa 75 là một đường thẳng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện: thửa đất số 99 (nay là thửa số 43), tờ bản đồ số 29 có vị T tứ cận, phía đông giáp đường đi dài 30,43 m, phía tây giáp thửa đất số 53 dài 34,03 m, phía bắc giáp thửa đất số 31 dài 57m, phía nam giáp thửa đất số 55 là đường gấp khúc dài 17,35 m + 5,93 m + 23,81 m + 3,45 m + 11,11 m.

Tại Vi bằng số 56/2023/VB-TPLMN ngày 22/3/2023 của Văn phòng Thừa phát lại M thể hiện ngày 23/9/2022 tài khoản Facebook tên T nhà đất Cư Mgar đã đăng bài đăng bán thửa đất trên, thửa đất được ông T chia làm 05 lô (từ A1 đến A5), trong đó có lô A5 thể hiện cạnh phía nam của lô đất là đường gấp khúc đúng như hiện trạng đất.

Như vậy, tại thời điểm đặt cọc và quá trình thực hiện hợp đồng ông T đều biết hiện trạng thửa đất có cạnh dài phía nam không phải là đường thẳng mà là một đường gấp khúc nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng theo đúng hiện trạng thửa đất. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông D, bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T không thực hiện và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà T vào ngày 03/12/2022, quá thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc. Lý do hai bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất hoàn toàn do lỗi của ông T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, từ chối việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông T phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định Điều 328 Bộ luật dân sự và thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, trời tối không phát hiện hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận khác với hình thể trên thực địa và đến khi liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng thì nguyên đơn mới phát hiện sự việc; ông T đã yêu cầu ông D, bà T phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao đủ đất cho ông T nhưng ông D, bà T không thực hiện, tuy nhiên ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh và không phù hợp với chứng cứ do bị đơn cung cấp, nên trình bày ông T và người đại diện theo uỷ quyền là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và thực tế khách quan. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T là có cơ sở chấp nhận và cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng.

[4.1]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên án phí được tính lại, cụ thể nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 90.000.000 đồng x 5% = 4.500.000 đồng. Được khấu trừ vào 2.250.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 13871 ngày 06/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông T còn phải nộp 2.250.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo và sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 14207 ngày 24/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4.4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Số tiền này ông T đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T về việc buộc ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T phải trả lại 90.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2022.

2. Về án phí.

2.1. Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 4.500.000 đồng, được khấu trừ vào 2.250.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 13871 ngày 06/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông T còn phải nộp 2.250.000 đồng.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng, theo biên lai thu số 14207 ngày 24/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Quốc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Số tiền này ông T đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Mgar;
- Chi cục THADS huyện Cư Mgar;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hạnh Vân