TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **314**/2023/DS-PT Ngày 15/9/2023. V/v: "*Tranh chấp HĐ 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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr; ông Nguyễn Ngọc Sâm.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thành Trung – Thư ký 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 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2023/TLPT-DS ngày 02/8/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/QĐ-PT ngày 11/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Lê Quang V, sinh năm 1979.

Địa chỉ: LTK, phường 15, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Công S, sinh năm 1992.

Địa chỉ: YNK, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk *(Có mặt).*

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: PCT, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk *(Có mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tài Q, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ĐTH, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk *(Có mặt).*

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lý Thị Diễm Tr, sinh năm 1987 và ông Trần Tiên S, sinh năm 1985.

Địa chỉ: thôn 3, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk *(Vắng mặt).*

- *Người làm chứng:* Ông Bùi Đức S1 - Văn phòng thừa phát lại Đắk Lắk. Địa chỉ: HBT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk *(Vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:**

Ông Nguyễn Lê Quang V (nguyên đơn) có mối quan hệ quen biết với vợ chồng ông S, bà Tr. Nguyên đơn có thỏa thuận bằng miệng với vợ chồng bà Tr là thay nguyên đơn tìm đất và ký hợp đồng, nguyên đơn sẽ chuyển tiền để giao dịch. Từ đó có thỏa thuận đặt cọc ngày 28/4/2022 với bà Lê Thị Thanh H (bị đơn), cụ thể :

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/04/2022 nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn 300.000.000đồng, mục đích để nhận chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CM456252. Diện tích là 20.000m^2, giá trị chuyển nhượng 3.270.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích có tứ cận đất 03 mặt tiền theo như hình vẽ và giới thiệu của nguyên đơn đăng tải trên Facebook và diện tích đất đo theo thực tế.

Thời gian đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 28/04/2022 đến ngày 28/06/2022, bên bán chịu chi phí pháp lý chuyển nhượng cho bên mua và bên mua thanh toán số tiền còn lại là: 2.970.000.000 đồng. Nếu quá thời hạn thỏa thuận trên bên bán không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên mua thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp 02(hai) lần số tiền bên mua đặt cọc cho bên bán, tổng số tiền bồi thường và hoàn trả là: 600.000.000 đồng và ngược lại bên mua không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc cho bên bán.

Ngày 08/08/2022, khi được ông S gửi hình ảnh về thửa đất số 40 đã bị tách ra làm 2 thửa 195 và 196. Nguyên đơn có trao đổi với ông S, bà Tr tại sao mảnh đất lại như vậy, thì ông S có nói là có 1 phần đất đã bán cho người khác từ trước nhưng chưa tách sổ. Nguyên đơn nhận thấy lúc đặt cọc bị đơn không thông báo cho nguyên đơn cũng như vợ chồng bà Tr là không trung thực và che giấu thông tin khi mua bán. Diện tích mảnh đất nguyên đơn mua là toàn bộ thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9 (có thể đất ít hơn GCNQSDĐ nhưng phải đúng tứ cận) mà nay đã bị bán đi một phần dẫn đến đất còn 02 mặt tiền. Vì vậy nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc. Do bị đơn không đồng ý nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng.

Tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc, nguyên đơn đã biết việc đất đang làm thủ tục chỉnh lý biến động từ tên chủ cũ qua tên bị đơn. Các nội dung vợ chồng ông S bà Tr ký trong hợp đồng đặt cọc là thay nguyên đơn, nên về nội dung này không phát sinh tranh chấp.

Đối với kết quả thẩm định nguyên đơn không có ý kiến gì. Về chi phí thẩm định yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày như sau:**

Nguồn gốc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích: 22.239m2 thuộc GCNQSDĐ số: CM 456252, số vào sổ GCN số: CS 05384 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 5/9/2018 cho gia đình ông Cao Vĩnh Ph và bà Đoàn Kim X là của vợ chồng ông Cao Vĩnh Ph. Ngày 03/4/2022 bị đơn có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của một người tên A thửa đất nêu trên. Ngày 18/5/2022 đất được chỉnh lý biến động mang tên bị đơn (đây là tài sản riêng của bị đơn không liên quan đến chồng và các thành viên khác trong gia đình).

Khi chuyển nhượng ông Ph có thông báo cho bị đơn biết diện tích đất trong bìa trước đây ông đã bán cho ông Nguyễn Văn T (bị đơn không biết địa chỉ) khoảng 2.000m^2 ở phía cuối đất (phía Tây Bắc), hiện trạng 02 sào đất nói trên ông Tuyến đã rào khung tôn kẽm bao quanh và múc hồ chứa nước.

Vào ngày 28/4/2022, ông Trần Tiên S là đại diện cho nguyên đơn có liên lạc và cùng bị đơn đi xem thực tế đất và mong muốn đặt cọc nhằm mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn, lúc này bị đơn có nói rõ diện tích đất trên có một phần đã được chủ cũ bán cho người khác nên diện tích đất còn lại phải căn cứ vào diện tích đất thực tế đo đạc, còn về thủ tục hiện đất đang là bìa cũ và đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục pháp lý mang tên bị đơn thì được vợ chồng ông V nhất trí. Giữa bị đơn và vợ chồng ông S có thỏa thuận nếu bị đơn bán được sẽ cho người môi giới 100.000.000 đồng hoa hồng.

Trong quá trình làm việc, các bên có trao đổi diện tích đất thực tế còn lại khoảng 20.000m^2 (là diện tích tạm tính). Sau khi thống nhất các bên ký kết hợp đồng đặt cọc và giao số tiền là 300.000.000đ ồng; nguyên đơn xác định bên mua được ghi trong hợp đồng đặt cọc là tên nguyên đơn. Sau khi ký và nhận tiền cọc bị đơn có chuyển trả cho ông S là 50.000.000 đồng và thỏa thuận 50.000.000 đồng còn lại khi nào nhận đủ tiền từ nguyên đơn sẽ giao đủ.

Vào ngày 08/6/2022, các bên thống nhất điều chỉnh lại diện tích mua bán tạm tính là 18.000m^2 và dời ngày công chúng mới đến hết ngày 31/8/2022 (lý do, bị đơn phải làm cấp đổi qua bìa mới và làm thủ tục xin cắt trích lục cho bên mua 18.000m^2 (Tạm tính). Ông Trần Tiên S đã đồng ý ký xác nhận của bên mua. Theo đó, giá chuyển nhượng với diện tích đất sau điều chỉnh là 18.000m^2 x 163.500.000đồng = 2.943.000.000đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 31/8/2022 nguyên đơn cũng như vợ chồng bà Tr ông S không có mặt tại Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên với bị đơn theo đúng thỏa thuận.

Để đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ cho các bên. Ngày 08/09/2022, Văn phòng Thừa phát lại Đắk Lắk và bị đơn có đến nhà ông S và bà Tr để giao Thông báo ngày 08/9/2022 và yêu cầu bà Tr, ông S phải có nghĩa vụ thông báo cho nguyên đơn có mặt vào lúc: 8 giờ 00 phút, ngày 22/9/2022 tại Văn phòng công chứng TMH để thực

hiện việc công chứng, chuyển nhượng; đồng thời gửi thông báo bằng chuyển phát cho nguyên đơn qua đường Bưu điện. Tuy nhiên, đúng ngày giờ nói trên các bên không có mặt nên văn phòng công chứng đã lập vi bằng số 120/2022 VB-TPL ngày 24/9/2022.

Sau khi nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng và để thuận lợi cho việc sử dụng bị đơn đã tách thửa đất trên thành nhiều thửa bao gồm cả thửa ông Ph chuyển nhượng trước đó, hiện nay bị đơn đang quản lý và không thế chấp cho ai.

Nguyên đơn vi phạm thỏa thuận mà lại khởi kiện bị đơn là không đúng. Trong trường hợp bên mua có mong muốn tiếp tục mua thửa đất nói trên bị đơn sẽ tạo điều kiện tiếp tục chuyển nhượng đồng thời giảm giá theo giá tại thời điểm thỏa thuận.

Đối với số tiền 50.000.000đồng đã giao cho vợ chồng ông S là tiền hoa hồng bị đơn đã giao là tự nguyện, không yêu cầu trả lại.

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

+ Ông S, bà Tr trình bày.

Vào ngày 19/04/2022 anh Qu là chồng của bị đơn có gửi cho tôi bán giúp một lô đất tại xã EA, huyện BD với diện tích là 2,2 ha và 3 mặt tiền. Tôi đã giới thiệu lô đất này cho nguyên đơn và nguyên đơn đã đồng ý mua.

Ngày 28/04/2022, nguyên đơn đã chuyển cho vợ chồng tôi 300.000.000đồng nhờ đặt cọc giùm và hẹn 2 tháng sau là ngày 28/06/2022 sẽ tiến hành công chứng sang tên (tất cả nội dung thỏa thuận và ký tên vợ chồng tôi, nhưng thực chất là ký thay cho nguyên đơn).

Gần hết thời hạn 2 tháng đặt cọc mà bị đơn vẫn chưa làm xong sổ nên có xin gia hạn thời gian công chứng. Ngày 08/06/2022 nguyên đơn nhắn tin cho tôi nói họ cần thêm bao nhiêu thời gian thì cho họ bấy nhiêu nhưng phải làm sổ đúng diện tích, có tọa độ, ký giáp ranh. Ngày 08/08/2022 bị đơn có gửi cho tôi bản trích lục lô đất thiếu mất 2 sào phía sau, không đúng tứ cận theo thỏa thuận ban đầu nên nguyên đơn và đề nghị chấm dứt hợp đồng yêu cầu bị đơn trả lại 300.000.000đồng tiền cọc.

Quan điểm của chúng tôi là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đối với số tiền hoa hồng 50.000.000đồng bị đơn cho tôi, tôi có nguyện vọng trả lại cho bị đơn. Nhưng tại phiên tòa bị đơn không nhận và cho rằng số tiền trên là sự tự nguyện nên tôi không có ý kiến gì.

+ Ông Cao Vĩnh Ph trình bày:

Đến năm 2022 tôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 22.239m^2 cấp GCNQSDĐ số CM456252 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9; cho bị đơn với giá 1.600.000.000đồng, nhưng khi đo đất giao là thiếu khoảng 3.000m^2, hơn nữa diện tích đất phía Bắc của thửa đất tôi đã bán cho ông Th 1.000m^2 nhưng chưa ra bìa nên tôi có nguyện vọng xong thủ tục mới bán cho bị đơn, nhưng bị đơn vẫn cương quyết muốn mua và nói sau này làm bìa sẽ tách ra cho ông Th (hiện nay không biết địa chỉ

ở đâu) và giá trị nhận chuyển nhượng không thay đổi, nên tôi đã đồng ý.

Tháng 4/2022 các bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên và bị đơn đã giao hết số tiền cho tôi là 1.600.000.000đồng, nay không phát sinh tranh chấp.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 106/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013 sửa đổi bổ sung năm 2018

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Nguyễn Lê Quang V.

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 giữa các bên đương sự ông Nguyễn Lê Quang V, bà Lê Thị Thanh H, bà Lý Thị Diễm Tr và ông Trần Tiên S vô hiệu.

+ Buộc bị đơn bà Lê Thị Thanh H phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Lê Quang V số tiền cọc đã nhận 300.000.000đồng *(Ba trăm triệu đồng)*.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lê Quang V đối với nội dung yêu cầu phạt cọc 300.000.000đồng.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/7/2023, bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk:***

- *Về tố tụng:* Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ trong thời hạn đặt cọc, bị đơn đã thực hiện xong thủ tục nhận chuyển nhượng và đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9, nên bị đơn đã có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất này.

Qua nội dung các tin nhắn trao đổi giữa ông Trần Tiên S và nguyên đơn thể hiện ông Trần Tiên S đã thông báo đầy đủ thông tin cho nguyên đơn về việc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9 đã có một phần chuyển nhượng cho người khác từ trước.

Nguyên đơn không có ý kiến gì mà cho gia hạn thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 08/8/2023, sau khi bị đơn được cấp GCNQSD đất mới, nguyên đơn mới không đồng ý mua thửa đất. Như vậy, lỗi dẫn đến không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do nguyên đơn từ chối ký kết hợp đồng. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về hiệu lực của giao dịch đặt cọc:

Vào ngày 28/4/2022, nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng thông qua người môi giới là vợ chồng ông Trần Tiên S, bà Lý Thị Diễm Tr. Mặc dù nguyên đơn không ký tên trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đều thừa nhận do nguyên đơn ở xa nên ủy quyền bằng lời nói và gửi tiền cho vợ chồng ông Trần Tiên S, bà Lý Thị Diễm Tr đặt cọc thay để đảm bảo mua thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã Ea, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk, do bị đơn rao bán. Như vậy, nguyên đơn có các quyền và nghĩa vụ mà Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận.

Theo Hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/4/2022 thì thời hạn đặt cọc – thanh toán là 60 ngày, kể từ ngày 28/4/2022 đến ngày 28/6/2022.

Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09 vẫn mang tên ông Cao Vĩnh Ph. Đến ngày 29/4/2022, ông Ph và bị đơn thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng DA, ngày 18/5/2022 thửa đất nêu trên được chỉnh lý biến động mang tên bị đơn.

Cấp sơ thẩm cho rằng, bị đơn chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện việc nhận đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là vi phạm Điều 188 Luật đất đai 2013 sửa đổi bổ sung năm 2018 về "Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, …… bằng quyền sử dụng đất..", nên tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ: Đặt cọc là biện pháp để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng trong một thời hạn. Mặc dù thời điểm ký kết, thửa đất chưa đứng tên bị đơn nhưng trong thời hạn đặt cọc mà hai bên thỏa thuận, quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý biến động mang tên bị đơn, bị đơn đã đảm bảo có quyền chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất này trong thời hạn mà các bên thỏa thuận. Do đó, Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn không bị vô hiệu mà có hiệu lực.

[1.2] Về lỗi của các bên khi không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước và trong thời hạn đặt cọc, ông Trần Tiên S là người trực tiếp thông báo các thông tin cho nguyên đơn và phản ánh lại ý kiến của nguyên đơn với bị đơn. Mặc dù giữa nguyên đơn và bị đơn không liên hệ trực tiếp với nhau, nhưng hình thức liên hệ trên được các bên chấp thuận và thực hiện thông qua nhắn tin, đã được công khai, được các bên thừa nhận nên được sử dụng làm chứng cứ.

Nguyên đơn cho rằng khi đặt cọc, bị đơn không cung cấp đầy đủ thông tin thửa đất chuyển nhượng. Cụ thể: Khi rao bán, thửa đất có diện tích khoảng 2,2ha và có ba mặt tiền, nhưng sau khi cấp GCN mới cho bị đơn thì thửa đất đã có một phần chuyển nhượng cho người khác, có hai mặt tiền. Do đó, nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Bị đơn cho rằng đã cung cấp đầy đủ thông tin của thửa đất cho ông Trần Tiên S, cụ thể là theo Giấy chứng nhận, diện tích được cấp là 2,2 hecta, nhưng có khoảng 2.000m^2 đã được chủ đất cũ chuyển nhượng cho người khác, nên bị đơn chỉ bán theo diện tích thực tế đo được.

Lời trình bày của các đương sự, người liên quan trong vụ án không được đương sự khác thừa nhận, do đó cần căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự, người liên quan trong vụ án đã cung cấp để xem xét, đánh giá.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9 có diện tích 22.200m^2. Khi ký kết Hợp đồng đặt cọc (BL18), nội dung thể hiện: Tài sản đặt cọc có diện tích 20.000m^2, diện tích trên chỉ là tạm tính, hai bên sẽ công chứng theo diện tích thực tế thể hiện trên bìa với giá 163.500.000 đồng/ sào. Hợp đồng chỉ thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9 theo diện tích thực tế mà không nêu rõ tứ cận thửa đất. Như vậy, không có cơ sở khẳng định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn che dấu thông tin thửa đất.

Quá trình chờ ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông S có nhắn tin thông báo cho nguyên đơn biết việc sẽ cắt bỏ diện tích 2.146,8m^2, còn lại 1,8ha (BL 147, 149, 150, 151).

Ngày 07/6/2022, ông S nhắn tin cho nguyên đơn với nội dung "Do phát sinh cắt bỏ 2 sào nên họ xin thêm thời gian công chứng nha anh". Ngày 08/6/2022, nguyên đơn nhắn trả lời ông S "em nói bên bán làm sổ mới đúng diện tích, có tọa độ... Sửa lại thời gian công chứng trong hợp đồng cọc. Họ cần bao nhiêu thời gian thì sửa bấy nhiêu" – BL 146.

Nội dung các tin nhắn thể hiện ông Trần Tiên S đã nhiều lần thông báo cho nguyên đơn biết việc thửa đất có hơn 2.000m^2 đã chuyển nhượng cho người khác, diện tích đất chuyển nhượng chỉ còn 1,8ha, kèm tin nhắn là hình ảnh diện tích đất đã

chuyển nhượng từ trước và diện tích đất còn lại nhưng ông S không có ý kiến gì về nội dung này.

Đến ngày 08/8/2022 – hai tháng sau khi nguyên đơn đồng ý gia hạn thời hạn công chứng, ông S nhắn tin cho nguyên đơn, báo đã làm sổ xong, ra công chứng, có hình ảnh Giấy chứng nhận mới. Tuy nhiên, lúc này nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng.

Như vậy, quá trình chờ ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đã được thông báo đầy đủ thông tin về thửa đất và không có ý kiến phản đối, vẫn gia hạn thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn. Nguyên đơn cho rằng đến ngày 08/8/2022 mới được biết mảnh đất muốn mua có một phần đã chuyển nhượng cho người khác là không phù hợp với nội dung tin nhắn ông S cung cấp. Do đó có căn cứ xác định nguyên đơn là người từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nên nguyên đơn phải mất tiền cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tại phiên tòa là có căn cứ. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại theo đúng quy định. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận 600.000.000đồng x 5% = 30.000.000đồng và 3.000.000đồng chi phí thẩm định tài sản (đã nộp tại TAND thành phố Buôn Ma Thuột và chi phí xong).

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thanh H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử.

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lê Quang V về việc buộc bị đơn bà Lê Thị Thanh H phải trả cho ông Nguyễn Lê Quang V số tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)* và phạt cọc 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)*.

[2.2] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Lê Quang V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.000.000đồng *(Ba mươi triệu đồng)*, khấu trừ vào số tiền 14.000.000đồng (do bà Hoàng Thị L nộp thay) theo biên lai số AA/2021/0021579 ngày 12/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Lê Quang V còn phải nộp 16.000.000đồng *(Mười sáu triệu đồng)* án phí.

- Ông Nguyễn Lê Quang V phải chịu chi phí thẩm định tài sản là 3.000.000đồng, số tiền này ông Vũ đã nộp tại TAND thành phố Buôn Ma Thuột và chi phí xong.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị Thanh H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003053 ngày 24/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- *TANDCC tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND Tp Buôn Ma Thuột;*
- *Chi cục THADS Tp B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường