

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **177/2024/DS-PT**
Ngày 16 - 5 - 2024
V/v 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 Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huân, bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – 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 16 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2024/TLPT-DS ngày 27/02/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm 52/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Thanh S, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Duy D, sinh năm 1987 và bà Hồ Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn I, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Duy D và bà Hồ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Thanh S trình bày:

Ngày 18/4/2022, ông S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông D và bà H thửa đất số 27, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.080m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 643212 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp ngày 29/11/2006 và thửa đất số 46, tờ bản đồ số 36, diện tích 1215m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163546 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp ngày 05/7/2007 và hết đất xuống hồ, bán theo thực tế và theo sổ (Phần đất xuống hết hồ

chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 800m²), địa chỉ các thửa đất tại xã C, thị xã B. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 đồng.

Cùng ngày 18/4/2022, ông S ký hợp đồng đặt cọc với ông D và bà H, thỏa thuận trong thời hạn đặt cọc là 90 ngày, ông D và bà H phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất đối với phần đất 800m², sau đó hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ông S đã đặt cọc số tiền 130.000.000 đồng. Khi đến thời hạn thỏa thuận, ông D và bà H không thực hiện việc chuyển nhượng do không làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất đối với diện tích 800m². Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu ông D và bà H trả lại số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S rút yêu cầu trả số tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết, bị đơn ông Nguyễn Duy D và bà Hồ Thị H trình bày:

Ông D, bà H thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc như ông S trình bày đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.080m², thửa đất số 46, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.215m² và hết đất xuống hồ bán theo thực tế và theo sổ khoảng 800m².

Trong thời gian đặt cọc, ông bà cũng nhiều lần gọi điện thoại cho ông S đề cùng tham gia làm thủ tục sang tên đổi chủ những thửa đất nói trên, nhưng ông S cho biết đang bận công việc nên không thể cùng ông bà làm thủ tục sang tên đổi chủ các thửa đất được. Hơn nữa, ông bà đã liên hệ làm thủ tục nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa cấp GCNQSD đất đối với phần đất phía sau khoảng 800m² như đã thỏa thuận. Đến nay ông bà vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông S thửa đất số 27 và thửa đất số 46.

Việc ông S khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả lại số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng, bà không đồng ý vì lý do vi phạm thời hạn thỏa thuận là do cơ quan có thẩm quyền chậm trễ cấp GCNQSD đất, không phải lỗi của ông bà.

Tại đơn phản tố đề ngày 10/7/2023, ông Nguyễn Duy D trình bày, sau khi vừa mới đặt cọc tiền, chưa thực hiện việc sang tên thửa đất, ông S đã chặt phá cây cối trong vườn. Cụ thể là chặt phá 150 cây cà phê 04 năm tuổi (đã cho thu hoạch), 400 gốc hồ tiêu đã cho thu hoạch 05 năm, 20 cây gỗ thân lớn gây thiệt hại lớn về kinh tế khoảng hơn 150.000.000 đồng. Vì vậy, ông bà yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại trên.

Người làm chứng ông Trần Văn T trình bày: Ông và ông S, vợ chồng ông D, bà H chỉ có mối quan hệ quen biết ngoài xã hội. Đối với việc chứng kiến sự việc chặt phá cây trồng trên đất rẫy nhà ông D, bà H thì ông không biết sự việc gì. Ông chỉ biết khoảng tháng 5/2022, ông có gặp ông S thì được ông S nhờ tìm người mua trụ tiêu cho ông S. Sau đó, ông có tìm được người mua trụ tiêu và dẫn họ lên gặp

trực tiếp ông S để trao đổi cụ thể. Còn việc thỏa thuận giá cả mua trụ tiêu, nhỏ và di chuyển trụ tiêu thì ông không biết và không liên quan gì.

Người làm chứng ông Trần Đình T1, ông Trần Xuân H1 trình bày: Đối với việc chứng kiến sự việc chặt phá cây trồng trên đất rẫy nhà ông D, bà H thì các ông biết những nội dung sau: Vào thời điểm tháng 5/2022, trên đường đi làm về, ông T2, ông H1 có gặp ông H2 thì ông H2 nói có cây gòn do người khác cho. Sau đó ông T1, ông H1 và ông Hiền H2 cùng đi cưa 16 cây gòn mà bạn của ông H2 cho. Sau khi cắt hạ xong các ông mang bán được 10 tấn củi với giá tiền 250.000 đồng/01 tấn.

Người làm chứng ông Hoàng Văn H3 trình bày: Vào thời điểm tháng 5/2022, trên đường đi làm về, ông có gặp ông S và được ông S cho 16 cây gòn. Sau đó ông gọi cho ông Trần Đình T1, Trần Xuân H1 đi đến vườn của ông S cho 16 cây gòn để cắt. Sau khi cắt hạ xong mang bán được 10 tấn củi với giá tiền 250.000 đồng/01 tấn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh S.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Duy D và bà Hồ Thị H phải trả lại cho ông Võ Thanh S số tiền đặt cọc đã nhận là 130.000.000 đồng.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Thanh S về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Duy D, bà Hồ Thị H phải trả số tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Duy D về việc buộc nguyên đơn ông Võ Thanh S phải bồi thường thiệt hại do chặt phá tài sản trên đất là 150.000.000 đồng.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố: Ông D không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu phản tố nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/01/2023, bị đơn ông Nguyễn Duy D, bà Hồ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, 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 Đắk Lắk:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia phiên tòa đều đảm bảo, đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy D, bà Hồ Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

Các đương sự đều thừa nhận, vào ngày 18/4/2022, ông S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông D và bà H thửa đất số 27, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.080m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 643212 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp ngày 29/11/2006 và thửa đất số 46, tờ bản đồ số 36, diện tích 1215m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163546 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp ngày 05/7/2007, ngoài ra còn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích khoảng 800m² đất chưa được cấp GCNQSD đất; giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (đã được cấp giấy chứng nhận và chưa được cấp giấy chứng nhận) là 1.180.000.000 đồng. Cùng ngày, các bên ký hợp đồng đặt cọc số tiền 130.000.000 đồng. Các đương sự cũng thừa nhận các bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, ông D và bà H chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất 800m², sau đó hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hết thời hạn trên, các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định do phần diện tích 800m² đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông D, bà H cho rằng ông bà đã thực hiện thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất đối với diện tích 800m² nhưng cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa cấp GCNQSD đất cho ông bà nên đây là lý do khách quan khiến ông bà vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Lời trình bày của bị đơn không phù hợp với kết quả xác minh tại UBND xã C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện, từ tháng 4/2022 đến nay các cơ quan này chưa tiếp nhận hồ sơ kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất của ông D bà H (BL 62, 67). Ông D, bà H đã nhận số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng của ông S nhưng không thực hiện thỏa thuận nêu trong hợp đồng đặt cọc dẫn đến không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất được nên Toà án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà H phải trả lại cho ông S số tiền cọc là có căn cứ.

[1.2] Đối với nội dung đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông D: Ông D yêu cầu ông S phải bồi thường thiệt hại tài sản trên đất do ông S tự ý thuê người phá bỏ. Ông D làm đơn yêu cầu Toà án thẩm định thiệt hại tài sản do ông S gây ra nhưng khi nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng thì ông D không thực hiện mà không có lý do. Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông D và xác định hậu quả pháp lý của việc đình chỉ này là phù hợp với quy định tại Điều 156, điểm đ khoản 1 Điều 217, Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đơn kháng cáo của ông D bà H là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy D và bà Hồ Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

[2] Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Duy D và bà Hồ Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0018928 ngày 16/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

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

[4] **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 thị xã Buôn Hồ ;
- Chi cục THADS thị xã B ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường