

Bản án số:103/2023/DS-PT
Ngày 28 - 02- 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Trần Duy Tuấn.

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

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Năng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2022 và ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 254/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2022/QĐ-PT ngày 21/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 246/2022/QĐ-PT ngày 13/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Văn C, sinh năm 1963. Địa chỉ: Xóm 3, Buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Trí Tín thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 73 Y Bih A, phường Tân L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Phan Đức T, sinh năm 1970 và Phạm Thị Hồng N, sinh năm 1976. (Bà N ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng). Địa chỉ: Thôn B, xã Bình T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

3. Người kháng cáo nguyên đơn là ông Văn C.

4. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nội dung vụ án tại cấp sơ thẩm được tóm tắt như sau:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Văn C trình bày:

Vào ngày 17 tháng 02 năm 2022 ông Văn C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Đức T và bà Phạm Thị Hồng N diện tích đất 1.626 m² nằm trong thửa đất số 303, tờ bản đồ số 27, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE449979 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 18 tháng 01 năm 2012, tại: Thôn Bình Minh 3, xã Bình Thuận, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. (Sau khi trừ đi phần diện tích đất 876 m² mà ông T và bà N đã chuyển nhượng cho người khác) với giá 2.350.000.000 (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thỏa thuận thống nhất ông C và ông Th, bà N lập Hợp đồng đặt cọc và ông C đã đặt cọc cho vợ chồng ông T 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) tiếp đó ngày 22 tháng 02 năm 2022 ông C tiếp tục giao cho vợ chồng ông T và bà N số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu đồng), tổng số tiền cọc mà vợ chồng ông Th, bà N nhận của ông C là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận ngày 07 tháng 3 năm 2022 ông C thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông Th, bà N và cùng nhau làm thủ tục công chứng sang tên theo quy định của pháp luật. Nếu vợ chồng ông Th và bà N không thực hiện thì ông Th, bà N phải chịu gấp đôi tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và tiền cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 (Sáu trăm triệu đồng).

Quá trình thực hiện ngày 07 tháng 3 năm 2022 ông C đã đi vay đủ số tiền đến nhà vợ chồng ông Th, bà N để giao đủ số tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng ông Th, bà N đi công chứng thủ tục sang tên cho ông C, nhưng vợ chồng ông Th, bà N không thực hiện.

Vì vậy, vợ chồng ông Th, bà N đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, nay ông C khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng ông Th, bà N phải bồi thường tiền cọc gấp đôi là 400.000.000 đồng và phải trả số tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng theo thỏa thuận. Tổng cộng ông C yêu cầu vợ chồng ông Th, bà N phải trả số tiền là 600.000.000 (Sáu trăm triệu đồng) và không tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc. Mặc dù các bên không ký vào trang 03 thuộc tờ 02 của hợp đồng phía dưới ghi: "BÊN ĐẶT CỌC" "NGƯỜI LÀM CHỨNG" và "BÊN NHẬN ĐẶT CỌC" nhưng đây là ý chí của các bên khi ký kết hợp đồng. Đề nghị HĐXX không sử dụng giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Thuận về việc mất phiếu hẹn đối với bị đơn làm chứng cứ để giải quyết.

- Quá trình tham gia tố tụng, tại bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn ông Phan Đức T và bà Phạm Thị Hồng N trình bày:

Ông T thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc, nhận tiền cọc. Quá trình thực hiện do vợ chồng ông Th tiến hành làm thủ tục tách bìa đồ tại Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã Buôn Hồ, nên ngày 07 tháng 3 năm 2022, ông C đến nhà vợ chồng ông Th yêu cầu đi làm thủ tục công chứng và giao tiền, nhưng vợ chồng ông Th chưa đi làm thủ tục vì chưa tách thửa đất

được. Trong quá trình thực hiện thì giữa vợ chồng ông Th với ông C đã thỏa thuận cụ thể nếu đến ngày thực hiện thỏa thuận là ngày 07 tháng 3 năm 2022 mà không thực hiện được thì vợ chồng ông Th báo trước cho ông C 02 ngày, do bìu đồ chưa làm xong nên ngày 05 tháng 3 năm 2022 ông Th đã gọi điện thoại báo cho ông C biết sự việc nói trên, nhưng ông C nói đúng ngày ông C đến làm việc.

Nay ông C khởi kiện hủy Hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông Th và bà N chấp nhận và đồng ý trả lại cho ông C số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng, còn yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng thì vợ chồng ông Th không chấp nhận vì hai bên không thỏa thuận về phạt cọc trong hợp đồng đã ký kết, mặt khác vợ chồng ông Th, bà N không vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng đặt cọc như ý kiến của ông C. Vì hai bên có thỏa thuận: Trong thời gian tách thửa nếu quá 20 ngày thì bên bán phải phản hồi bên mua biết giấy thỏa thuận. Nếu bên bán đã phản hồi đã tách bìu xong thì bên mua phải làm thủ tục nếu không thì mất tiền cọc. Ông Th không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về những nội dung của Hợp đồng đặt cọc mà các bên không có ký xác nhận thì đây không phải là thỏa thuận của các bên. Hiện nay thì việc tách thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Buôn Hồ vẫn chưa thực hiện xong nên vợ chồng ông Th chỉ đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng theo yêu cầu của ông C và không chấp nhận phạt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, khoản 1 Điều 423, Điều 427, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn C.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Hủy hợp đồng đặt cọc, được ký kết vào ngày 07 tháng 02 năm 2022 giữa ông Văn Cước với ông Phan Đức Th và bà Phạm Thị Hồng N.

Buộc ông Phan Đức Th và bà Phạm Thị Hồng N phải trả cho ông Văn C số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp yêu cầu bồi thường phạt cọc của ông Văn C đối với ông Phan Đức Th và bà Phạm Thị Hồng N với số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 08/9/2022 nguyên đơn ông Văn C kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông Phan Đức Th và bà Phạm Thị Hồng N trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

Ngày 09/9/2022 Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền cọc, tiền phạt cọc và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Huy H trình bày: Theo hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận giữa ông Văn C với vợ chồng ông Phan Đức Th, thì vợ chồng ông Th đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, nhưng ông Th không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Th đã đi làm thủ tục tách thửa để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, nên ông C đề nghị hủy hợp đồng đã ký kết với vợ chồng ông Th. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo của ông Văn C là sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Buộc vợ chồng ông Th phải trả cho ông Văn C số tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Ông Phan Đức Th trình bày: Ông đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk với lý do ông Th không vi phạm hợp đồng đã ký kết với ông C. Ngày 20/01/2022 ông Th có nộp hồ sơ xin tách thửa đối với diện tích đất mà trước đó vợ chồng ông Th đã chuyển nhượng cho người khác tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ (phần diện tích đất mà vợ chồng ông Th cam kết chuyển nhượng cho ông C nằm trong thửa đất mà ông Th đang làm thủ tục tách thửa), nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đã trả hồ sơ do thiếu thủ tục và chưa thống nhất được ranh giới thửa đất, nên chưa làm được thủ tục tách thửa để vợ chồng ông Th làm hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C như đã thỏa thuận. Mặt khác, ông Th có nhờ Cán bộ địa chính UBND xã Bình Thuận đi làm thủ tục tách thửa cho nhanh, nhưng không làm được vì tại thời điểm đó hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đang quá tải, nên chưa làm xong thủ tục tách thửa cho ông Th. Ngoài ra, từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc với ông C cho đến phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông Th vẫn thiện chí và

mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với ông C, chứ không mong muốn hủy hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Đơn đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Văn C và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và quá trình tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Văn C.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKSBH-DS ngày 09/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Xét đơn đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Văn C và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Văn C và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, nhận thấy:

[2.1]. Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc: Ngày 17/02/2022 và ngày 22/02/2022 ông Văn C đã đặt cọc 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Văn Th để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.626 m² nằm trong thửa đất số 303, tờ bản đồ số 27, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE449979 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 18 tháng 01 năm 2012, tại thôn Bình Minh 3, xã Bình Thuận, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, (sau khi trừ đi phần diện tích đất 876 m² mà vợ chồng ông Th đã chuyển nhượng cho người khác) với giá 2.350.000.000 đồng (hợp đồng đặt cọc được lập bằng văn bản, không được công chứng hay chứng thực theo quy định), hợp đồng thể hiện trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng ngày 17/02/2022

đến ngày 07/3/2022 vợ chồng ông Th phải hoàn tất các thủ tục tách thửa để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, nếu vợ chồng ông Th hủy hợp đồng trong thời gian đặt cọc và không bán cho ông C thì sẽ đền bù cho ông C gấp đôi giá trị hợp đồng về số tiền đã đặt cọc. Như vậy, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng đặt cọc, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên có hiệu lực theo Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, ông Th không đồng ý phạt cọc chỉ đồng ý trả tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông C vì ông Th không vi phạm Điều 2 của hợp đồng đặt cọc và vợ chồng ông Th vẫn thiện chí, mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông C. Mặt khác, nguyên nhân dẫn đến việc vợ chồng ông Th không thực hiện đúng cam kết là do điều kiện khách quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ chưa làm xong thủ tục tách thửa đất mà trước đó vợ chồng ông Th đã chuyển nhượng cho người khác với diện tích 876 m², nên vợ chồng ông Th không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận với ông C.

[2.2]. Xét yêu cầu phạt tiền cọc của ông Văn C và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ thấy rằng: Tại trang 03 của Hợp đồng đặt cọc có quy định “Bên B nếu hủy hợp đồng trong thời gian đặt cọc và không bán cho bên A thì đền bù bên A gấp đôi giá trị hợp đồng và số tiền đã đặt cọc”, tại trang 03 thuộc tờ 02 của Hợp đồng phía dưới ghi: “BÊN ĐẶT CỌC” “NGƯỜI LÀM CHỨNG và “BÊN NHẬN ĐẶT CỌC”, không có chữ ký của các bên và ông C cho rằng dù các bên không ký vào các mục trên, nhưng đó là ý chí tự nguyện của các bên, nhưng ông Th không thừa nhận nội dung này nên nghĩa vụ chứng minh thuộc về phía nguyên đơn, nhưng ông C không chứng minh được nội dung này. Mặt khác, tại mặt sau trang 04 tờ 02 của hợp đồng có nội dung “Hôm nay ngày 21/02/2022 gia đình ông bà Phan Đức Th và bà Phan Thị Hồng N, có nhận thêm tiền cọc là 100.000.00 (Một trăm triệu), tổng số tiền cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu). Trong lô đất đã bán 12m chưa tách bìa số diện tích còn lại bán cho ông Văn C thực tế đo đạc nếu thiếu thì bớt theo giá đã mua nếu thừa thì cộng thêm tổng số tiền mua qua giao dịch 2.350.000.000 (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu chẵn), trong thời gian tách thửa nếu quá 20 ngày thì bên bán phải phản hồi bên mua biết giấy thỏa thuận. Nếu bên bán đã phản hồi đã tách bìa xong thì bên mua phải làm thủ tục nếu không thì mất tiền cọc (Trong lô đất còn lại 260 m² thổ cư)” và nội dung này được các bên ký xác nhận. Ngày 07 tháng 3 năm 2022 ông C xuống nhà ông Th để giao tiền và các bên đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, nhưng không thực hiện được với lý do ông Th chưa làm xong thủ tục tách thửa đất như đã thỏa thuận. Tại mặt sau trang 04 tờ 02 của hợp đồng có nội dung “...*Trong thời gian tách thửa nếu quá 20 ngày thì bên bán phải phản hồi bên mua biết giấy thỏa thuận*”, đúng như thỏa thuận trước đó 02 ngày (tức ngày 05/3/2022) ông Th có phản hồi và thông báo bằng điện thoại cho ông C biết vì lý do khách quan, nên ông Th chưa làm xong thủ tục tách thửa đất để làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C được với lý do: Trước đó, ngày 20/01/2022 ông Th có nộp hồ sơ xin tách thửa đối với phần diện tích đất mà trước đó vợ chồng ông Th đã chuyển nhượng cho người khác diện tích đất 876 m², phần diện tích đất vợ chồng ông Th cam kết làm hợp

đồng chuyển nhượng cho ông C nằm trong thửa đất trước đó mà vợ chồng ông Th đã chuyển nhượng, nhưng hồ sơ bị trả về do chưa xác định ranh giới thửa đất. Tại phiếu trả lời hồ sơ cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ ngày 23/02/2023 thể hiện *“Dựa trên hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai và phần mềm hệ thống thông tin đất đai Vilis 2.0, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ nhận thấy ngày 20/02/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ có tiếp nhận hồ sơ đo đạc (hợp, tách thửa) của ông Phan Đức Th. Tuy nhiên, hồ sơ bị trả về với lý do chủ sử dụng đất không thống nhất được ranh giới thửa đất ...”*. Sau khi hồ sơ bị trả về thì ông Phan Đức Th tiếp tục nhờ Cán bộ địa chính UBND xã Bình Thuận đi làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất mà trước đó ông Th đã chuyển nhượng cho người khác, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa được, dẫn đến việc ông Th chưa làm làm hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C. Sau đó, ông Th đã nhiều lần liên hệ với Cán bộ địa chính để hỏi về thủ tục tách thửa cho ông Th đã xong hay chưa, thì Cán bộ địa chính thông báo cho ông Th biết hiện nay tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đang quá tải về hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ xin tách thửa, nên chưa làm xong thủ tục tách thửa cho ông Th được. Do vậy, ông Th chưa làm xong thủ tục tách thửa để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C được.

Do điều kiện khách quan, đến ngày 24 tháng 5 năm 2022 ông Th mới nộp được hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ để làm thủ tục tách thửa, được thể hiện tại Công văn số 130/CNBH, ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Buôn Hồ, về việc cung cấp thông tin địa chính, có nội dung *“Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính tại cơ quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Buôn Hồ nhận thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 449997 tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.626 m² mang tên ông Phan Đức Th, hiện nay đang làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận theo biên lai nhận hồ sơ 000.00.14.H15-220524-1217, ngày tiếp nhận và trả kết quả từ ngày 24 tháng 5 năm 2022 đến ngày 07 tháng 10 năm 2022, hiện nay hồ sơ trên chưa hoàn thành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận”* và tại khoản 3 Điều 147 Bộ luật Dân sự quy định *“Khi thời hạn bắt đầu bằng một sự kiện thì ngày xảy ra sự kiện không được tính mà tính từ ngày tiếp theo liền kề của ngày xảy ra sự kiện đó”*. Vì vậy, lỗi dẫn đến việc vợ chồng ông Th không thực hiện đúng cam kết đúng như hợp đồng đã thỏa thuận với ông C thuộc về trở ngại khách quan do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Buôn Hồ chưa làm xong thủ tục tách thửa, để hoàn thành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Th, để ông Th đủ điều kiện làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, nên vợ chồng ông Th không phải chịu phạt cọc theo quy định tại điểm d tiểu mục 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, quy định *“Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”*.

[3]. Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm đã nhận định về giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc, nguyên nhân vợ chồng ông Th chưa làm xong thủ

tục tách thửa để đủ điều kiện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Nên, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Văn C là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông Văn C về yêu cầu số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Văn C 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 đơn kháng cáo của ông Văn C và Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKSBH-DS ngày 09/9/2022 của VKSND thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 423, Điều 427, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ điểm d tiểu mục 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân tối cao số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn C. Buộc ông Phan Đức Th và bà Phạm Thị Hồng N phải trả cho ông Văn C số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Văn C đối với ông Phan Đức Th và bà Phạm Thị Hồng N số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Phan Đức Th và bà Phạm Thị Hồng N phải chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Văn C phải chịu 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ theo biên lai số 0008539, ngày 09

tháng 3 năm 2022. Ông Văn C tiếp tục phải nộp số tiền 6.000.000 (Sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Văn C đã nộp theo biên lai thu số 0018156 ngày 19/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 thoả 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS TX. Buôn Hồ;
- TAND TX. Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn