TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 406/2023/DS-PT
Ngày: 14 - 12 - 2023
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: Ông Y Thông Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức, ông Trần Duy Phương.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Kim Duyên – 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 14 tháng 12 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 249/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Duyên H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh L, sinh năm 1968 (Vắng mặt) và ông Trần Minh T, sinh năm 1993 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn L1, sinh năm 1964 (có mặt) và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Trọng T2, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

4. Người làm chứng: Ông Trịnh Quốc H1

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Duyên H2

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên H, đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh L và ông Trần Minh T trình bày:*

Vào ngày 09/04/2022 bà Nguyễn Thị Duyên H và ông Trần Văn L1 ký hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng đất đai có các thông tin gồm: Tên thửa đất: 2829; Tờ bản đồ số: 15; Diện tích: 2.470 m^2. Tọa lạc tại: Thôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nay là thôn A, xã E, huyện C.

+ Chiều ngang mặt đường: 32 mét;

+ Chiều dài (sâu): 74 mét.

+ Giá chuyển nhượng: 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng).

+ Đặt cọc: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

+ Số tiền 1.900.000.000 đồng còn lại bà Nguyễn Thị D Hà thanh toán một lần cho vợ chồng ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị T1 khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào ngày 20/05/2022. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 983472 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị T1 ngày 14/07/2006 (bản phô tô);

Theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất đai và tài sản gắn liền với đất ký giữa các bên liên quan ngày 09/04/2022, người làm chứng là ông Trịnh Quốc H1. Mặt sau hợp đồng đặt cọc này ông Trần Văn L1 ghi, ký tên nhận thêm số tiền cọc 400.000.000 đồng vào ngày 12/04/2022.

Tất cả chữ viết tại mặt trước hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2022 do ông Trịnh Quốc H1, là người làm chứng viết. Ông H1 cũng là người ghi vào mặt sau hợp đồng đặt cọc này dòng chữ: "A sẽ liên lạc xin lại con đường trên thửa đất".

Đúng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, vào các ngày 09/04/2022 và 12/04/2022, ông Trần Văn L1 đã nhận của bà Nguyễn Thị Duyên H tổng số tiền 500.000.000 đồng. Cụ thể gồm:

+ Ngày 09/04/2022 (ngày ký hợp đồng đặt cọc): Nhận số tiền 100.000.000 đồng.

+ Ngày 12/04/2022 : Nhận số tiền 400.000.000 đồng.

Vào sáng ngày 20/05/2022, các bên liên quan gồm: Phía gia đình ông Trần Văn L1, vợ là bà Nguyễn Thị T1 và con trai là Trần Trọng T2, con gái Trần Thị Thu T3 cùng bà Nguyễn Thị Duyên H và người làm chứng là ông Trịnh Quốc H1, bà Nguyễn Thị Thanh N đã tới Ủy ban nhân dân xã E để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản khác gắn liền với đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2022 ký kết giữa các bên liên quan. Do hai bên không thống nhất được 02 nội dung gồm:

+ Thứ nhất: Ông L1 chưa làm thủ tục cấp đổi qua sổ hồng để ký chuyển nhượng đất đai cho bà H theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2022;

+ Thứ hai: Vào ngày 12/05/2022, bà H sau khi kiểm tra thông tin về hồ sơ địa chính thửa đất số 2829 tại Ủy ban nhân dân xã E thì phát hiện ra đất bị thiếu diện tích 50 m^2 chứ không phải trong phạm vi 5 m^2 như hợp đồng đặt cọc. Do đó hai bên đã không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất đai được, đồng thời hai bên có lập biên bản ghi nhận về việc: Chuyển nhượng đất không thành công (chưa thực hiện được) do các bên liên quan cùng ký. Nội dung không thực hiện được

việc ký hợp đồng chuyển nhượng là: Bên A không thực hiện được theo hợp đồng đặt cọc.

Đồng thời sau khi không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau khi bà H ủy quyền cho ông Trần Minh L để làm việc, giải quyết các tranh chấp phát sinh giữa các bên thì đến ngày 21/6/2022, các bên gồm: ông Trần Minh L, ông Trần Văn L1 cùng đại diện Ủy ban nhân dân xã E là bà Đinh Thị H3 (Phó chủ tịch xã) và ông Nguyễn Đức C (Công chức địa chính) có mặt tại thửa đất số 2829, tờ bản đồ số 15 để tiến hành đo đạc thực địa xác định thông tin thửa đất mà các bên đặt cọc để giao dịch.

Kết quả thể hiện 02 nội dung gồm:

1. Về tổng diện tích, chiều dài hiện trạng của các cạnh thửa đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là có sự sai lệch về khoảng cách dẫn đến diện tích bị sai lệch một phần.

2. Hướng Bắc của thửa đất về hiện trạng không thể hiện con đường đi lại còn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện một con đường đi lại.

Như vậy thể hiện việc bên bán là ông Trần Văn L1 cùng bên môi giới chưa thực hiện xong việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng và hoàn thiện các hồ sơ để cập nhật, bổ sung con đường như theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Mặc dù phía bên bán là ông Trần Văn L1 đã sai phạm, tuy nhiên trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển nhượng thì đã không thực hiện các thủ tục pháp lý về việc đo đạc diện tích theo hiện trạng và lấy lại con đường theo cam kết.

Sau đó, bà Nguyễn Thị Duyên H đã nhiều lần yêu cầu ông Trần Văn L1 nếu không thể chuyển nhượng đất đai cho bà H được như thỏa thuận thì trả lại số tiền 500.000.000 đồng đã nhận cọc của bà Nguyễn Thị Duyên H, tuy nhiên phía ông Trần Văn L1 không đồng ý mà cố tình chiếm đoạt số tiền này.

Vì vậy, kính đề nghị quý tòa án tuyên buộc vợ chồng ông bà Trần Văn L1, Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Duyên H tổng số tiền 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) theo các cam kết tại hợp đồng đặt cọc vào ngày 09/04/2022 ký kết giữa các bên liên quan.

Cụ thể gồm:

- Số tiền 500.000.000 đồng tiền đã nhận cọc của bà H vào các ngày 09/04/2022 và ngày 12/04/2022;

- Số tiền 500.000.000 đồng tiền phạt cọc quy định tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Duyên H số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) mà không yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

** Bị đơn ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Vào ngày 09/4/2022, gia đình tôi có thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị D Hà thửa đất 2829, tờ bản đồ số 15, diện tích: 2.470 m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 983472. Tọa lạc tại: Thôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk

Lắk, nay là thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (*hai tỷ, bốn trăm triệu đồng*). Để làm tin, cùng ngày bà H đã đặt cọc cho tôi số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 12/4/2022 bà H đặt cọc thêm số tiền 400.000.000 đồng. Tổng 02 lần đặt cọc, bà H đã đặt cọc cho tôi số tiền 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*). Thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 09/4/2022 đến ngày 20/5/2022.

Khi gần đến thời hạn của hợp đồng đặt cọc, gia đình tôi có nhắc nhở bà H về việc tiến hành làm thủ tục sang nhượng và chồng tiền theo đúng hợp đồng đặt cọc và bà H có hẹn đến thời gian trên sẽ tiến hành giao dịch tại phòng công chứng. Nhưng khi đến thời hạn, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền và làm thủ tục sang tên với lý do đất nhà tôi thiếu diện tích như trên bìa đỏ và chưa chuyển sang sổ hồng.

Theo tôi được biết, bà H cố tình trì hoãn và không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký. Sau đó, chúng tôi cùng bà H yêu cầu chính quyền địa phương tiến hành đo đạc ngày 21/6/2022, thì diện tích thực tế lớn hơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Còn về tính pháp lý của quyền sử dụng đất, bà H cùng người môi giới đã xác định trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, căn cứ theo Điều 328 Bộ luật Dân sự và Điều 188 luật Đất đai 2013, thì bà H không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc đã ký, gây khó khăn cho gia đình chúng tôi, bởi vì chúng tôi rất cần tiền nên mới bán mảnh đất trên để xoay xở cuộc sống.

Gia đình chúng tôi nhận thấy, việc bà H không thực hiện giao dịch trên là trái với hợp đồng đặt cọc đã ký và gia đình chúng tôi làm hết khả năng và đúng với các yêu cầu trong hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, gia đình chúng tôi hoàn toàn có quyền giữ lại số tiền đặt cọc để giải quyết các vấn đề thiệt hại về tài chính mà bà H để lại do việc không thực hiện giao kết trong hợp đồng đặt cọc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng T2 trình bày như sau*:

Tôi là con của ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết . Do điều kiện gia đình, nên bố mẹ tôi muốn bán thửa đất: 2829, tờ bản đồ số 15, diện tích: 2.470 m^2, tọa lạc tại: Thôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nay là thôn A, xã E, huyện C với giá 2.400.000.000 đồng cho người mua là bà Nguyễn Thị Duyên H. Khi ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà Nguyễn Thị Duyên H đã 02 lần đặt cọc cho bố mẹ tôi với tổng số tiền hai lần đặt cọc là 500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 09/4/2022 đến ngày 20/5/2022.

Nay bà Nguyễn Thị Duyên H làm đơn khởi kiện, yêu cầu bố mẹ tôi trả lại cho bà H số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) là không đúng, vì bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người làm chứng ông Trịnh Quốc H1 trình bày*:

Vào ngày 09/4/2022 tôi là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa người bán là ông Trần Văn L1, người mua là bà Nguyễn Thị Duyên H đối với thửa đất số 2829, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.470m^2 . Địa chỉ thửa đất: Thôn A,

xã E, huyện C.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị Duyên H có đặt cọc cho ông Trần Văn L1 số tiền 100.000.000 đồng, riêng số tiền bà H đặt cọc cho ông L1 số tiền 400.000.000 đồng tôi không chứng kiến nên tôi không biết.

Nay bà Nguyễn Thị Duyên H làm đơn khởi kiện, yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà D H số tiền đặt cọc và phạt cọc 1.000.000.00 đồng (*một tỷ đồng*), tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 328, 401, 410 và 428 Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 1, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, giảm, miễn, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Duyên H, yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Duyên H số tiền 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) đã nhận cọc của bà H vào các ngày 09/04/2022 và ngày 12/04/2022.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Duyên H, về việc yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Duyên H số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 17/7/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên H.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Duyên H được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Tại cấp phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ lại. Tuy nhiên, xét thấy cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ đầy đủ đúng quy định tại điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, HĐXX không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại.

Về nội dung: Vào ngày 09/4/2022, bà Nguyễn Thị Duyên H và ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị T1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2829, tờ bản đồ số 15, diện tích: 2.470 m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 983472. Tọa lạc tại: Thôn A, xã C, huyện K nay là thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Số tiền chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*).

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên, vào ngày 09/4/2022 bà Nguyễn Thị Duyên H đã ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết . Bà H đặt cọc cho ông L1, bà T1 số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 09/4/2022 đến hết ngày 20/5/2022. Ngày 12/4/2022 bà H tiếp tục đặt cọc cho ông L1 số tiền 400.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần đặt cọc, ông L1 đã nhận của bà H số tiền 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên H kháng cáo cho rằng lý do các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bị đơn ông Trần Văn L1 chưa làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua sổ hồng và diện tích đất chuyển nhượng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng do ông L1, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy, tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 quy định: "…*Thỏa thuận khác: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bìa đỏ sang bìa mới, chi phí mỗi bên hai triệu đồng*". Nội dung thỏa thuận trên là mỗi bên sẽ chịu 2.000.000 đồng tiền phí khi cấp đổi từ bìa đỏ sang bìa hồng chứ không phải thỏa thuận ông L1, bà T1 phải làm thủ tục cấp đổi bìa rồi mới làm hợp đồng chuyển nhượng như bà H trình bày. Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất được nhà nước cấp cho ông Trần Văn L1 có đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2023; Biên bản xác minh ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đều thể hiện: "*Qua kiểm tra, đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất ngoài thực địa. Sau khi được các bên giáp ranh xác định mốc giới giữa các hộ gia đình đang sử dụng đất, thửa đất số 2829, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.699,8 m^2 ông Trần Văn L1 đang sử dụng có tứ cận như sau:*

- Phía Đông giáp đất ông Trần Văn L2 dài 34m.

- Phía Tây giáp đường nội thôn dài 35m.

- Phía Nam giáp đất ông Trần Văn L2 dài 77,2m.

- Phía Bắc giáp lô cà phê công ty E dài 79,5m.

Về tổng diện tích và chiều dài hiện trạng của các cạnh thửa đất, lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Văn L1".

Như vậy, diện tích đất thực tế sử dụng (2.699,8 m^2) lớn hơn diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (2.470 m^2). Do đó, bà H cho rằng diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu so với thỏa thuận là không có cơ sở.

Nguyên đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất giáp với hai con đường, tuy nhiên thực tế hướng Bắc của thửa đất về hiện trạng không thể hiện con đường đi lại nên buộc bên bán là ông L1 phải liên hệ xin lại con đường. Xét thấy, các bên không thỏa thuận về việc xin lại con đường, nội dung sau hợp đồng đặt cọc viết thêm "Tôi sẽ liên hệ xin lại con đường" là cam kết của ông Trịnh Quốc H1 chứ không phải do ông L1, bà T1 cam kết. Bà H lấy lý do trên để không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

Như vậy, việc các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do lỗi của bà H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc vợ chồng ông L1, bà T1 phải trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ, nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Duyên H, về việc yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Duyên H số tiền đã nhận cọc 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) vào các ngày 09/04/2022 và ngày 12/04/2022.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Duyên H, về việc yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Duyên H số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Duyên H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017707 ngày 20/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Cư Kuin;*
- *CCTHADS huyện C;*
- *Các đương sự;*
-……
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Y Thông Kbuôr