

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 41 /2024/DS-PT

Ngày 18 - 01 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

TOÀ 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 Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần.

Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byã- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 487/2023/TLPT-DS ngày 13/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 169/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 481/2023/QĐ-PT ngày 20/12/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh T; địa chỉ: Thôn X, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2022); Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình H; địa chỉ: Buôn KT, xã T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Trịnh Công Sơn; địa chỉ: Đường YK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022); Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bị đơn ông Nguyễn Đình H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có người đại diện ủy quyền là ông Trần Minh T trình bày:

Thông qua sự giới thiệu của Công ty TNHH đầu tư phát triển BA, ngày 15/4/2022, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình H có ký kết Hợp đồng đặt cọc số HĐC/XaEaNingCukuin/15.04.2022/DakLak để mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất của ông Nguyễn Đình H với giá chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), có xác nhận của bên làm chứng là Công ty TNHH đầu tư phát triển BA, đại diện bà Nguyễn Thị H1, thông tin các thửa đất như sau:

- Thửa đất số 3442, tờ bản đồ số 24, diện tích: 6.830m², tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Thửa đất số 7275, tờ bản đồ số 24, diện tích: 4.000m², tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Tại thời điểm đặt cọc, ông H cho biết hiện 02 thửa đất trên đang đứng tên chủ cũ là ông Nguyễn Văn H2 và bà Hồ Thị L, ông H cam kết đã mua lại và đang làm thủ tục nhận chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và cho biết diện tích đất sử dụng nhiều hơn trên GCNQSDĐ khoảng gần 2.000m², sau khi kiểm tra hiện trạng thực tế của 02 thửa đất, các bên thống nhất các nội dung trong đó có: *“Bên bán cam kết bán toàn bộ thửa đất trên cùng toàn bộ số đất chưa được công nhận trên sổ hồng từ đuôi thửa đất số 7275 sát tới bờ suối và ráp với ranh đất của 02 nhà bên cạnh với tổng diện tích đất trong và ngoài giấy chứng nhận là khoảng 12.800m²”*.

Khi thực hiện đặt cọc, bà B cùng các bên liên quan đã đi khảo sát thực địa, trên thửa đất có căn nhà cấp 4 hoàn thiện và một số cây trồng (loại cây lâu năm) trên đất như cây gỗ muông, cây keo lớn.

Diễn biến vụ việc sau khi các bên đặt cọc/ nhận cọc:

1. Theo Điều I của Hợp đồng đặt cọc: Bên bán cam kết chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất số 3442, 7275 với tổng diện tích được công nhận là 10.830m² cùng với diện tích thực tế chưa được công nhận với tổng diện tích đất trong và ngoài sổ khoảng 12.800m².

Ngày 29/5/2022, bà B mời nhân viên đo đạc Phòng địa chính huyện C vào đất để đo đạc. Kết quả sau khi đo đạc thì tổng diện tích đất thực tế của bên bán đang sử dụng bao gồm cả đất sát suối chưa được công nhận trên sổ chỉ được 9.150,6m², tức còn thiếu 1.679,4m² so với GCNQSDĐ và thiếu đến 3.649,4m² so với cam kết của ông H tại hợp đồng đặt cọc.

2. Theo mục 1.4 khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc thống nhất: “*Bên bán bàn giao cây cối, nhà cửa và toàn bộ bản chính gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng các giấy tờ liên quan của Thửa đất cho bên mua như thỏa thuận của hợp đồng này*”.

Tại địa điểm và tại thời điểm đặt cọc, bên bán là ông H đã thống nhất với bà B sẽ bán đất theo hiện trạng bao gồm toàn bộ nhà cửa và cây cối trên đất có sự làm chứng của bà Nguyễn Thị H1, ông Phạm Đức H3 và bà Trần Thị Mỹ A.

Ngày 06/5/2022, bà B phát hiện 01 nhóm người tới mảnh đất mà bà B mua để dỡ mái nhà, toàn bộ gỗ trong nhà, đập nát tường nhà theo chỉ đạo của ông H mà ông H không có bất kỳ thông báo gì cho bà B, bà B không đồng ý. Bà B đã liên hệ với người làm chứng là bà H1 để gọi điện cho ông H, ông H xác nhận qua điện thoại là chủ cũ xin gỗ trong nhà và xin một vài cây trước khi bà B đặt cọc, nhưng bà B không đồng ý vì không có tài sản trên đất như hiện trạng là đầy đủ nhà cửa và cây cối thì bà B sẽ không mua.

Ngày 07/5/2022, bà B phát hiện bà Lê Thị H4 (Là người quen của ông Nguyễn Đình H, tự xưng là chủ cũ) đã tự ý cho người xuống cưa cây cối (cụ thể đã cưa 02 cây mít lớn) trên mảnh đất mà bà B đã đặt cọc để thu lợi từ việc bán gỗ (đã có biên bản làm việc) và tiếp tục phá dỡ nhà cửa trên đất để lấy mái tôn, sắt thép, xà gồ. Bà B có yêu cầu bà H4 chấm dứt hành vi này nhưng bà H4 không đồng ý với lý do bà H4 đã mua cây và tôn trước đó nên bây giờ bà H4 buộc phải lấy còn không thì ông H phải trả 25.000.000 đồng cho bà H4 thì bà H4 mới không chặt cây nữa. Ngay lúc đó bà H1 đã gọi cho ông H thì ông H vẫn nói là chủ cũ xin nhưng bà B không đồng ý, sau đó ông H nói để ông H giải quyết nên mọi người đi về.

Ngày 08/5/2022, bà B phát hiện bà H4 tiếp tục cho người cưa hạ cây muồng cổ thụ có giá trị cao trên đất mà bà B đã đặt cọc, bà B yêu cầu bà H4 chấm dứt việc làm trên thì bà H4 giải thích là không thấy ông H nói gì về việc yêu cầu bà H4 ngừng đốn cây. Bà B và bà H1 đã liên hệ với ông H nhưng không nhận được sự hồi đáp nào.

Đến ngày hẹn thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vào lúc 14 giờ ngày 30/5/2022, bà B, bà H1 cùng ông H có mặt tại Văn phòng công chứng C để thực hiện thủ tục công chứng sang tên và thanh toán số tiền còn lại, bà B đã chuẩn bị đủ tiền để thanh toán. Tại đây bà B yêu cầu ông H cung cấp các giấy tờ hợp pháp để chứng minh diện tích thực tế là đủ theo cam kết hợp đồng đặt cọc là 12.800m². Tuy nhiên ông H đã không cung cấp đầy đủ các giấy tờ hợp pháp chứng minh phần diện tích chưa được công nhận theo cam kết và bản vẽ đo diện tích sử dụng thực tế, mà chỉ cung cấp được Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền

với đất của 02 thửa đất số 3442, 7275, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với tổng diện tích trên giấy CNQSDĐ là 10.830m². Trong khi trước đó bà B đã báo với ông H rằng diện tích đất bà B đo đạc thực tế không đủ như diện tích trên Giấy chứng nhận QSDĐ và đề nghị ông H giải quyết hậu quả của việc tự ý dỡ nhà và cây trồng trên đất, nhưng ông H không chịu giải quyết. Đến 17 giờ cùng ngày, sau khi các bên không thống nhất được nội dung theo Hợp đồng đặt cọc, ông H đã bỏ về và từ chối công chứng, với lý do bên mua đất là bà B không đồng ý công chứng (có “Biên bản ghi nhận” được đính kèm và hình ảnh, các đoạn phim làm bằng chứng).

Nhưng để thể hiện thiện chí bên mua đất, bà B đồng ý gia hạn thời hạn bổ sung hồ sơ, giấy tờ đối với ông H (theo thỏa thuận ông H tại tin nhắn gửi đến bà B), đến hết 11 giờ 00 phút ngày 31/5/2022. Địa điểm hẹn được ông H đưa ra là tại Văn phòng công chứng ĐA, đường NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Sáng ngày 31/5/2022, bà B cùng bà H1 và ông Trần Minh T có mặt tại Văn phòng công chứng ĐA, NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi gọi cho ông H thì ông H yêu cầu cả 03 đến địa chỉ: Số 18/8 NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bên có mặt tại đây thì vẫn không đi đến thống nhất về việc cung cấp các thông tin đo đạc thực tế và giải quyết việc cưa cây, phá dỡ nhà nên không thực hiện được ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, bà B yêu cầu ông H chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc cho bà B nhưng ông H không đồng ý.

Nay bà Nguyễn Thị B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc số HĐC/XaEaNingCukuin/15.04.2022/DakLak ký kết ngày 15/4/2022 giữa ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị B với lý do ông H đã vi phạm các nội dung thỏa thuận và cam kết tại hợp đồng đặt cọc.

- Buộc ông Nguyễn Đình H phải trả lại và bồi thường cho bà Nguyễn Thị B tổng số tiền 800.000.000 đồng, trong đó gồm: 400.000.000 đồng tiền bà B đã đặt cọc cho ông H và 400.000.000 đồng tiền bồi thường phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn ông Nguyễn Đình H có đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Công S trình bày:

Xuất phát từ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đình H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B. Thông tin về tài sản nhận đặt cọc chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình H:

- Thửa đất số 3442, tờ bản đồ số 24, diện tích: 6.830m², tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Thừa đất số 7275, tờ bản đồ số 24, diện tích: 4.000m², tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Tổng diện tích theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 và theo 02 giấy chứng nhận là 10.830m². Giá chuyển nhượng thỏa thuận giữa hai bên là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Bên mua đã đặt cọc trước số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 2.600.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Thời gian đặt cọc kể từ ngày 15/4/2022 đến ngày 30/5/2022, bên mua cam kết đóng toàn bộ các khoản thuế phí khi chuyển nhượng gồm: Thuế thu nhập cá nhân, phí trước bạ, lệ phí công chứng.

Căn cứ theo Điều 5 Hợp đồng đặt cọc về việc xử lý vi phạm hợp đồng, thì khi hết thời hạn đặt cọc nói trên mà các bên không tiến hành theo tiến độ và phương thức thanh toán thì xử lý như sau: Nếu giao dịch bị hủy do Bên mua từ chối nhận chuyển nhượng với bất kỳ lý do gì thì bên mua phải chịu mất số tiền đã thanh toán cho bên bán mà không có bất kỳ khiếu nại gì. Ngược lại nếu giao dịch bị hủy do bên bán từ chối chuyển nhượng hoặc vi phạm những cam kết trong hợp đồng này với bất kỳ lý do gì thì phải bồi thường gấp đôi số tiền bên mua đã đặt cọc với tổng số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Do đó, đối với yêu cầu của bà B buộc ông H phải trả tổng số tiền 800.000.000 đồng, gồm 400.000.000 đồng bà B đã đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc là hết sức vô lý, bởi khi đến ngày công chứng bà B không có đủ tiền để thanh toán số tiền còn lại cho ông H mà ông H vẫn tạo điều kiện cho dời ngày công chứng sang ngày hôm sau nhưng bà B vẫn không chuẩn bị đủ tiền để thanh toán theo thỏa thuận, đến thời điểm hiện tại ông H vẫn có thiện chí tiếp tục bán cho bà B, bà B vì động cơ nào đi nữa thì ông H vẫn không vi phạm hợp đồng, bởi bên bán chỉ phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc từ chối chuyển nhượng hoặc vi phạm những cam kết trong hợp đồng, còn trường hợp này do bà B lớt cọc không được nên muốn xin lại cọc thì ông H không đồng ý, nên bà B không có quyền đòi ông H đền cọc.

Ông H không đồng ý với khởi kiện của bà B vì những lý do sau:

- Về phần diện tích, ông H cam kết bán toàn bộ 02 thửa đất được công nhận trên sổ và toàn bộ đất chưa được công nhận là khoảng 12.800m². Diện tích này 02 bên đã thống nhất ước chừng chứ không có cam kết cụ thể phải đủ diện tích như trong 02 GCNQSDĐ nói trên. Ông H bán cho bà B toàn bộ diện tích trong sổ và phần đất chưa được công nhận tức ông H đã thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, còn về kết quả đo đạc mới diện tích có thay đổi thì không phải do lỗi của ông H vì hợp đồng đặt cọc là bán theo diện tích trên giấy chứng nhận đã được cơ

quan thẩm quyền cấp. Bà B khởi kiện ông H vi phạm hợp đồng do không đủ diện tích cam kết là không có cơ sở.

- Theo trình bày của nguyên đơn yêu cầu ông H cung cấp các giấy tờ hợp pháp (trích lục của phòng địa chính, biên bản đo đạc hoặc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” để chứng minh diện tích thực tế là đủ theo cam kết tại Hợp đồng đặt cọc là 12.800m² mà ông H không cung cấp là vô lý, bởi tại thời điểm công chứng ông H đã cung cấp đầy đủ giấy tờ cho văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà B. Ông H đã thực hiện đầy đủ theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên nhưng tới ngày công chứng bà B lại yêu cầu cung cấp những giấy tờ không đúng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, cố tình gây khó khăn cho các bên trong việc tiến hành các thủ tục để chuyển quyền sở hữu là bà B đã vi phạm nghiêm trọng mục 2.5 khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc “Tạo điều kiện thuận lợi và kết hợp cùng với các bên tiến hành các thủ tục để chuyển quyền sở hữu trong thời gian sớm nhất có thể”.

- Về phần bà B khởi kiện ông H đã tự ý cưa cây tháo dỡ nhà cửa không bàn giao hiện trạng như khi ký kết Hợp đồng đặt cọc vi phạm tại mục 1.4 khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc “*Bên bán bàn giao cây cối, nhà cửa và toàn bộ giấy tờ bản chính gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng các giấy tờ liên quan của Thửa đất cho bên mua theo như thỏa thuận trong hợp đồng này*”, thì theo Mục 3 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc về Các thỏa thuận chuyển nhượng, các bên đã thỏa thuận rõ ràng và gạch bỏ đi nội dung “*Ngay sau khi thanh toán xong đợt 1, Bên bán bàn giao vườn và nhà cho bên mua để bên mua có quyền dọn vườn như dỡ nhà, cắt cây, ... theo ý bên mua*”. Các bên đã thỏa thuận và có chữ ký xác nhận đồng ý bỏ đi điều khoản này. Như vậy, những tài sản trên vẫn thuộc quyền quản lý của ông H nên bà B không có quyền khởi kiện ông H về việc ông H không giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất.

Đề nghị Tòa án làm rõ căn cứ vào đâu để bà B khởi kiện ông H các nội dung trên. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc đã hết mà bên mua không chuẩn bị đủ số tiền thanh toán đợt 2, không giao dịch tiếp thì mất cọc. Tại thời điểm ngày 11/11/2022, nếu bà B đồng ý mua thì ông H vẫn thể hiện thiện chí muốn bán theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nếu bà B không mua thì phải chịu mất tiền cọc. Do đó, ông Nguyễn Đình H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 102, Điều 147, Điều 157, Điều 220, Điều 235, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.
 - Tuyên bố hợp đồng đặt cọc số HĐC/Xa EaNingCukuin/15.04.2022/DakLak ký kết ngày 15/4/2022 giữa ông Nguyễn Đình H với bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.
 - Buộc ông Nguyễn Đình H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Đình H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc buộc ông Nguyễn Đình H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2022/QĐ-BPBD ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Giải tỏa số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) trong tài khoản số 0931414166 của khách hàng Nguyễn Thị B, sinh ngày 30/9/1996 mở tại Ngân hàng TMCP Q- Chi nhánh Đắk Lắk.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đình H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đình H phải chịu 20.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B 18.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0019769 ngày 30/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 22/9/2023 (Theo dấu bưu điện), nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng

chấp nhận yêu cầu của bà B về việc buộc ông H phải trả 400.000.000 đồng tiền phạt cọc cho bà B.

Ngày 25/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Đình H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; bị đơn ông Nguyễn Đình H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự – Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để chấp nhận phần yêu cầu phạt cọc của bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bị đơn ông Nguyễn Đình H làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bị đơn ông Nguyễn Đình H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện ngày 15/4/2022, ông Nguyễn Đình H ký kết với bà Nguyễn Thị B hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng: Quyền sử dụng thửa đất số 3442, tờ bản đồ số 24, diện tích: 6.830m² và thửa đất số 7275, tờ bản đồ số 24, diện tích: 4.000m², đều tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, giá chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng, có xác nhận của bên làm chứng là Công ty TNHH đầu tư phát triển BA (đại diện Công ty là bà Nguyễn Thị H1). Cùng ngày 15/4/2022, bà B đã đặt cọc cho ông H 400.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 30/5/2022 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên và bà B sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 2.600.000.000 đồng.

Tại thời điểm bà B và ông H ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022, GCNQSDĐ của 02 thửa đất nói trên vẫn đứng tên chủ cũ là ông Nguyễn Văn H2, bà Hồ Thị L. Đến ngày 21/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình H tại 02 GCNQSDĐ nói trên là trước thời điểm hai bên thỏa thuận ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông H vẫn được quyền nhận tiền đặt cọc của bà B và không vi phạm quy định về chủ thể quy định tại Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Do vậy, cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc các thửa đất 3442 và 7275 vẫn đứng tên ông H2, bà L nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ.

[2.2] Về lỗi của các bên trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Tại trang 02 của hợp đồng đặt cọc nói trên, thể hiện tại phần ghi chú: *“Bên bán cam kết bán toàn bộ thửa đất trên cùng toàn bộ số đất chưa được công nhận trên sổ hồng từ đuôi thửa đất số 7275 sát tới bờ suối và ráp với ranh đất của 02 nhà bên cạnh với tổng diện tích đất trong và ngoài giấy chứng nhận là khoảng 12.800m²”*. Tức ngoài tổng diện tích theo GCNQSDĐ của 02 thửa đất nói trên là 10.830m², thì ông H còn cam kết diện tích ngoài thực tế còn nhiều hơn so với diện tích trong 02 GCNQSDĐ, cụ thể tổng diện tích thực tế là khoảng 12.800m². Tuy nhiên, kết quả kiểm tra hiện trạng thể hiện thửa đất số 3442, tờ bản đồ số 24 có diện tích thực tế là 5.710m² và thửa đất số 7275, tờ bản đồ số 24 có diện tích thực tế là 3.440,4m², là thiếu so với diện tích đất trong 02 GCNQSDĐ. Như vậy, ông H đã không thực hiện đúng nội dung đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc về đảm bảo diện tích đất thực tế đủ so với GCNQSDĐ, thậm chí ông H còn đưa ra thông tin diện tích đất thực tế nhiều hơn so với GCNQSDĐ.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của 02 thửa đất nói trên. Tại mục 1.4 khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc thống nhất: *“Bên bán bàn giao cây cối, nhà cửa và toàn bộ bản chính gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng các giấy tờ liên quan của Thửa đất cho bên mua như thỏa thuận của hợp đồng này”*. Đồng thời hai bên cùng thống nhất gạch bỏ nội dung thỏa thuận tại mục 3 Điều 4 *“Ngay sau khi thanh toán xong đợt 1, bên bán bàn giao vườn và nhà cho bên mua, để bên mua có quyền dọn vườn như dỡ nhà, cắt cây,... theo ý của bên mua”*. Tức bà B sẽ được ông H bàn giao vườn cây và căn nhà trên đất sau khi thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi chưa đến ngày thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất tại Văn phòng công chứng (Ngày 30/5/2022), thì ông H đã tự ý cho người vào tháo dỡ nhà và chặt phá cây trên đất là làm cho tài sản mà bà B đặt cọc để mua không còn hiện trạng như ban đầu khi hai bên thỏa thuận mua, mà đã bị giảm giá trị nên ông H đã vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, ngày 30/9/2022 ông H đã làm thủ tục tách thửa đất số 3442 thành các thửa đất số 7416, 7417, 7418, 7419, 7420, 7421 và được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/10/2022 ông H làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 7419, 7420, 7421 tờ bản đồ số 22 nêu trên cho ông Hoàng Nghĩa H5.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy việc ông H chuyển nhượng diện tích đất thực tế không đúng diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tự ý chặt cây và phá dỡ nhà trên đất làm giảm giá trị tài sản chuyển nhượng; hiện một phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B đã bị ông H chuyển nhượng cho người khác, nên việc bà B không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là lỗi hoàn toàn do ông H. Do vậy, bà B yêu cầu ông H trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 400.000.000 đồng là có căn cứ, không trái quy định pháp luật và đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình H, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và phần phạt cọc.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Đình H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B tổng số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trong đó gồm: 400.000.000 đồng tiền bà Nguyễn Thị B đã đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: $20.000.000 + (400.000.000 \times 4\%) = 36.000.000$ đồng và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đình H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 102, Điều 147, Điều 157, Điều 220, Điều 235, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

Công nhận hợp đồng đặt cọc số HDC/Xa EaNingCukuin/15.04.2022/DakLak ký kết ngày 15/4/2022 giữa ông Nguyễn Đình H với bà Nguyễn Thị B có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Đình H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B tổng số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trong đó gồm: 400.000.000 đồng tiền bà Nguyễn Thị B đã đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc do ông Nguyễn Đình H vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Đình H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2022/QĐ-BPBD ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Giải tỏa số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) trong tài khoản số 0931414166 của khách hàng Nguyễn Thị B, sinh ngày 30/9/1996 mở tại Ngân hàng TMCP Q- Chi nhánh Đắk Lắk.

[2.3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đình H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[2.4] Về án phí:

[2.4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đình H phải chịu 36.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B 18.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0019769 ngày 30/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[2.4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đình H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004715 ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004777 ngày 16/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, Điều 7, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng