TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2023/DS-PT
Ngày: 01/3/2023
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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân, ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - 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.

Ngày 01/3/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 372/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 222/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2023/QĐPT-DS ngày 02/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Bảo U; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên T; (Có mặt)

Địa chỉ: Đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị Thanh T; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh H; (Có mặt)

Địa chỉ: Đường A, thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

***** Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Bảo U; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/01/2022, bà Trần Bảo U ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị Thanh T để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất tại thôn M, xã Ea N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể: Thửa số 401, diện tích 1.219,6m^2; thửa số 411, diện tích 1.781,8m^2; thửa số 402 (cũ 269a), diện tích 1.660,1m^2.

Giá chuyển nhượng cả 03 thửa đất là 700.000.000 đồng, bà U đã đặt cọc cho ông H và bà T số tiền 500.000.000 đồng, số tiền này được trừ vào tiền thanh toán khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc 30 ngày làm việc, từ ngày 21/01/2022 đến ngày 03/3/2022. Ông H và bà T cam kết làm giấy tờ trong vòng 30 ngày để ra công chứng (tại thời điểm đặt cọc, chỉ có thửa số 402 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 450379; 02 thửa còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông số 2 thửa đất được lấy từ phòng Tài nguyên và môi trường huyện B). Nếu ông H, bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên thì phải trả lại cho bà U số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng. Đến hẹn, bà U nhiều lần liên lạc yêu cầu ông H và bà T tới văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H và bà T trốn tránh, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay bà U yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2022; buộc vợ chồng ông H và bà T trả lại cho bà U số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông H và bà T là chủ sử dụng thửa đất số 269a, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.470m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 028467 ngày 19/7/2014, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Tấn H ngày 30/3/2020. Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H và bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà Trần Bảo U thửa đất nêu trên với giá 700.000.000 đồng.

Quá trình thỏa thuận như sau: Ngày 08/11/2021, bà Trần Bảo U đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá 700.000.000 đồng, đặt cọc trước 500.00.000 đồng, với cam kết: "*Cho đến khi bên A (ông Hậu) làm đủ 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng diện tích là 4.200m^2, có thổ cư 200m^2 thì hai bên mới ra công chứng hợp đồng*". Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H nộp hồ sơ đăng ký cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà U lập lại hợp đồng đặt cọc mới ghi ngày 21/01/2022. Trên cơ sở giấy hẹn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào ngày 03/3/2022, nên 2 bên thỏa thuận: "*Bên A cam kết làm giấy tờ cho bên B trong vòng 30 ngày làm việc ra công chứng; bên A cam kết nếu đến ngày 03/3/2022 không ra công chứng sẽ trả và đền cọc"*.

Tuy nhiên, đến ngày 04/3/2022 (thứ 6) Chủ tịch UBND huyện B mới ký ban hành các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chưa công chứng được hợp đồng như thỏa thuận. Ngày 05 và 06/3/2022 vào ngày thứ 7 và chủ nhật; ngày 08/3/2022 ông H lên nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hai bên sau đó hẹn ra Văn phòng công chứng D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng

bà U không tới. Như vậy, việc các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn đặt cọc do lỗi khách quan, ông H và bà T không có lỗi. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý trả tiền phạt cọc.

Tại bản án số 222/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà 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; các Điều 91, 96, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328, 423, 425 và 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Bảo U.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 21/01/2022 giữa bà Trần Bảo U và vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị Thanh T.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị Thanh T phải trả cho bà Trần Bảo U số tiền 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Bảo U, về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Tấn H và bà Lê Thị Thanh T phải trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 13/10/2022 của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 12/10/2022 nguyên đơn bà Trần Bảo U kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó: 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự xét thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Bảo U là không có căn cứ, tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H rút toàn bộ nội dung kháng cáo, nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 312, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Bảo U. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 222/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 401 và 411 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Thời hạn đặt cọc từ ngày 21/01/2022 đến ngày 03/3/2022, trong thời hạn đặt cọc ông H, bà T vẫn tiếp tục tiến hành làm thủ tục giấy tờ để ra công chứng, căn cứ để hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc đến ngày 03/3/2022 dựa trên cơ sở giấy hẹn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào ngày 03/3/2022. Như vậy, các bên đều biết cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Ủy ban nhân dân huyện B và để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì cần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, việc thỏa thuận và ký kết hợp đồng xuất phát từ sự tự nguyện của các bên. Tuy nhiên, đến ngày 04/3/2022, tức là quá thời hạn đặt cọc 01 ngày thì Ủy ban nhân dân huyện B mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 401 và 411, nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn đặt cọc. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng ngày theo giấy hẹn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B không phải do lỗi của các bên.

- Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép của mình để khắc phục hậu quả, vào ngày 03/3/2022 bị đơn đã hẹn gặp nguyên đơn và nói không bán đất nữa đồng ý trả cọc và bồi thường cọc theo hợp đồng, có ông Lưu Minh D là người làm chứng. HĐXX xét thấy:

Ông Lưu Minh D là người giới thiệu, môi giới việc mua bán, giao dịch về đất đai giữa vợ chồng ông H, bà T và bà U, ngoài lời khai của người làm chứng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh việc vào ngày 03/3/2022 bị

đơn đã hẹn gặp nguyên đơn và nói không bán đất nữa đồng ý trả cọc và bồi thường cọc theo hợp đồng, bị đơn không đồng ý với lời trình bày này của nguyên đơn và người làm chứng.

Tại bản ghi âm ngày 08/3/2022 (được lập Vi bằng chuyển hóa thành nội dung có thể đọc) do nguyên đơn cung cấp với sự có mặt của bà U, ông H và ông D, nội dung đoạn ghi âm thể hiện các bên thống nhất thỏa thuận việc hủy hợp đồng đặt cọc và phương thức nhận lại tiền cọc. Toàn bộ nội dung bản ghi âm không xác định lỗi của các bên, không thể hiện việc ông H đồng ý bồi thường tiền cọc theo hợp đồng mà thể hiện thỏa thuận việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bị đơn trả tiền đặt cọc đã nhận cho nguyên đơn.

Bên cạnh đó, tại Điều 4 của hợp đồng thể hiện *"Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau"*, theo nội dung bản ghi âm ngày 08/3/2022 thì giữa bà U, ông H đã thống nhất thỏa thuận việc giải quyết hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2022.

Như vậy, lời khai của người làm chứng ông Lưu Minh D mâu thuẫn với tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

[3] Xét nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H rút toàn bộ nội dung kháng cáo, việc rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 222/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 289; khoản 1 Điều 312; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Bảo U.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 222/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

2/ Về án phí: Bà Trần Bảo U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà U đã nộp (Trần Thị T nộp thay) tại Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0021781 ngày 28/10/2022.

Ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị Thanh T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tổng số tiền 600.000 đồng ông H, bà T đã nộp (Phan Minh H nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0021833 và số AA/2021/0021833 cùng ngày 02/11/2022.

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.

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 Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung