

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 432/2023/DS-PT

Ngày 25 - 12- 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản”

**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 Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Ông Nguyễn Duy Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - 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 25 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: 403/2023/TLPT-DS ngày 08/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 418/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1987; Trú tại: Thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972; Trú tại: Số 02 Y B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tuyết H: Bà Phan Thị L - Luật sư thuộc Công ty luật Đ (Có mặt).

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Y B, sinh năm 1964 và bà H W, sinh năm 1966; Đều trú tại: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền ông Y B và bà H W: Ông Y A, sinh năm 1994; Trú tại: Số 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y B và bà H W: Ông Nguyễn Tiến T – Luật sư thuộc Văn phòng luật B; Trú tại: 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

Người làm chứng: Ông Y N, sinh năm 1966; Trú tại: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 30/3/2022, bà Nguyễn Thị Tuyết H có thỏa thuận với ông Y B và bà H W để nhận chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số: 7309, tờ bản đồ số 27 tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích: 1.745 m² trong đó có đất ở 400 m²; đất trồng cây lâu năm: 1.345 m² theo Giấy CNQSD đất số: M 834503 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/10/2001. Sau khi thỏa thuận xong, phía bà H đã đặt cọc 02 lần cụ thể như sau: Lần 1 vào ngày 25/3/2022 là 50.000.000 đồng và lần 2 vào ngày 30/3/2022 là 214.000.000 đồng. **Tổng số tiền đặt cọc: 264.000.000 đồng.**

Do giấy CNQSD đất mang tên hộ bà H W đang thế chấp tại Ngân hàng A - Chi nhánh huyện C, nên bà H cho vợ chồng ông Y B và bà H W mượn số tiền 674.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận QSD đất ra sang tên cho bà H. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày (đến ngày 01/05/2022) hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, phía bà H sẽ giao số tiền là 512.000.000 đồng giữ lại 50.000.000 đồng, đến khi hoàn tất thủ tục đăng ký Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà H thì bà H sẽ giao hết.

Đến ngày 01/5/2022, do bị đơn chưa làm thủ tục tách được giấy chứng nhận QSD đất, nên hai bên gia hạn. Đến ngày 28/7/2022 giấy chứng nhận QSD đất mới tách được thì bà H đã liên hệ với bị đơn để cùng ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng CNQSD đất, qua kiểm tra giấy CNQSD đất mới đứng tên bà H W thấy diện tích đất là 1.549m² nhỏ hơn so với giấy chứng nhận QSDĐ trước là 196 m² nên bà H yêu cầu vợ chồng bị đơn thực hiện đính chính cho đúng diện tích 1.745m² thì bị đơn không đồng ý, mà yêu cầu bà H đưa đầy đủ số tiền còn lại mới chịu đi công chứng.

Nhận thấy việc bị đơn không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm cam kết hợp đồng đặt cọc gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà H. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa ông Y B, bà H W với bà Nguyễn Thị Tuyết H.

Buộc vợ chồng ông Y B và bà H W phải trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền đặt cọc là 264.000.000 đồng và số tiền 674.000.000 đồng đã trả nợ cho ngân hàng thay cho bị đơn. Tổng cộng: 938.000.000 đồng.

Hiện bà H đang giữ bìa đỏ của bà H W nên đồng ý giao lại khi bà H W trả đủ tiền cho bà H.

Tại bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà đại diện theo ủy quyền ông Y A Tôn Niê trình bày:

Thừa nhận ngày 30/3/2022 ông Y B và bà H W có lập hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Y B và bà H W không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc trả lại số tiền đặt cọc là 264.000.000 đồng và số tiền 674.000.000 đồng trả cho Ngân hàng. Tổng cộng là 938.000.000 đồng. Vì lý do sau:

Hoàn cảnh khó khăn, không đủ khả năng trả nợ ngân hàng nên bị đơn ông Y B và bà H W quyết định bán toàn bộ thửa đất đang ở nêu trên với giá 1.700.000.000 đồng. Ngày 25/3/2022, bà H đến hỏi mua thửa đất, sau khi thỏa thuận bị đơn đồng ý bán toàn bộ thửa đất và căn nhà cấp 4 với giá 1.500.000.000 đồng. Trong ngày bà H đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng. Thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 25/3/2022 bà H phải ra Ngân hàng A trả thêm 700.000.000 đồng gồm gốc + lãi để lấy bìa đỏ ra làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Trước khi ký Hợp đồng đặt cọc, hai bên đã chỉ rõ ranh giới, đo đạc lại thửa đất bằng thước dây nhiều lần, xác định thửa đất không bị chồng lấn hay có tranh chấp với ai. Cho đến ngày 30/3/2022, bà H đặt cọc thêm số tiền 214.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền 02 lần bà H đặt cọc là 264.000.000 đồng. Hai bên thống nhất viết lại hợp đồng đặt cọc tính từ ngày 30/3/2022 và sau 15 ngày (ngày 15/4/2022) kể từ ngày đặt cọc bà H phải giao thêm tiếp số tiền 600.000.000 đồng tại Ngân hàng sau khi có kết quả giảm lãi, thỏa thuận đến hết ngày 01/5/2022 hai bên ra Văn phòng công chứng chồng đủ số tiền. Chỉ được giữ lại 50.000.000 đồng khi có bìa đỏ đứng tên bà H thì giao đủ. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc xong phía bị đơn đã bàn giao toàn bộ thửa đất và căn nhà cho bà H quản lý sử dụng.

Thực hiện cam kết bà H đã trả nợ Ngân hàng thay cho bị đơn số tiền là 674.000.000 đồng để rút Giấy CNQSD đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng. Tổng cộng, bà H đã đặt cọc và thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất cho bị đơn là 938.000.000 đồng, không phải bị đơn mượn tiền của bà H.

Do giấy CNQSD đất cũ có hai thửa đất nên khi chuyển nhượng thì phải tách riêng hai thửa. Ngày 07/7/2022, bị đơn làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 7309, tờ bản số 27, theo diện tích được đo đạc lại bằng máy là 1.549 m², trong đó có 400 m² đất ở nông thôn và 1.149 m² đất trồng cây lâu năm tại xã E và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư Kuin chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận số M 834503 ngày 12/7/2022 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận số DG- 611397 cấp ngày 28/7/2022 mang tên hộ bà H W.

Sau khi cấp đổi xong bị đơn đã đưa giấy Giấy CNQSD đất cho bà H để hai bên sắp xếp thời gian ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng CNQSD đất theo quy định. Khi ký Hợp đồng, bà H thấy diện tích trên giấy CNQSD đất mới bị giảm so với diện tích trên giấy CNQSD đất cũ nên bà H không muốn trả đủ số tiền còn lại mà muốn giảm giá, chỉ muốn trả 1.300.000.000 đồng nên ông Y B và bà H W mới không đồng ý ký vào Hợp đồng CNQSD đất cho bà H.

Như vậy, Hợp đồng CNQSD đất chưa được ký kết không pH do lỗi của ông Y B và bà H W. Hiện nay bà H vẫn đang giữ Giấy CNQSD đất số DG 611397 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/7/2022 mang tên hộ bà H W. Ông Y B, bà H W cũng vẫn muốn tiếp tục ký kết Hợp đồng CNQSD đất cho bà H.

Vì vậy, nay ông Y B, bà H W làm đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa ông Y B Ayũn và bà H W và bà Nguyễn Thị Tuyết H. Trường hợp bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải chịu mất tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết H.

- Buộc ông Y B và bà H W phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền đặt cọc là 264.000.000 đồng và số tiền 674.000.000 đồng trả nợ thay tại Ngân hàng A- Chi nhánh huyện C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, điều 468 BLDS 2015.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận QSD đất số DG 611397 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/7/2022 mang tên hộ bà H W cho bà H W

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Y B và bà H W về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2023, bị đơn ông Y B và bà H W kháng cáo toàn bộ nội dung của Bản án số: 28/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung bản án theo hướng bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H và chấp nhận toàn bộ nội dung đơn phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn ông Y B và bà H W vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn ông Y B và bà H W là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Y B và bà H W; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Y B và bà H W Adrững làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Y B và bà H W Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H và vợ chồng ông Y B và bà H W đều thừa nhận có giao dịch với nhau để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 7309, tờ bản đồ số 27 tại Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích: 1.745 m² trong đó có đất ở 400 m²; đất trồng cây lâu năm: 1.345 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 834503 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/10/2001. Nguyên đơn đặt cọc là 264.000.000 đồng và trả nợ số tiền 674.000.000 đồng cho Ngân hàng thay cho bị đơn để xóa thế chấp lấy giấy CNQSD đất về làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất.

Ngày 28/7/2022 thì thửa đất mới làm xong giấy chứng nhận QSD đất đứng tên hộ bà H W, nên các bên đã liên hệ cùng ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Qua kiểm tra giấy chứng nhận QSD đất mới thấy diện tích là 1.549m² nhỏ hơn so với diện tích đất khi thỏa thuận đặt cọc(1.745 m² - 1.549m² =

196m²). Bà H yêu cầu vợ chồng bị đơn thực hiện việc mua bán theo đúng diện tích 1.745m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 834503 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/10/2001, nhưng ông Y B và bà H W không đồng ý, mà yêu cầu bà H phải đưa đủ số tiền còn lại mới chịu đi công chứng. Vì diện tích thiếu 196m² đất không đúng như thoả thuận chuyển nhượng ban đầu nên phía bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và Buộc vợ chồng ông Y B và bà H W phải trả cho bà H số tiền đặt cọc là 264.000.000 đồng và số tiền 674.000.000 đồng đã trả nợ tại Ngân hàng.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng: Hiện nay bà Nguyễn Thị Tuyết H vẫn đang giữ Giấy CNQSD đất số DG 611397 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/7/2022 mang tên hộ bà H W. Phía bị đơn vẫn muốn tiếp tục ký kết, thực hiện Hợp đồng CNQSD đất với bà H. Trường hợp bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà H phải chịu mất tiền đặt cọc.

Theo như phân tích ở trên thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không thực hiện được. Vì diện tích đất theo giấy chứng nhận QSD đất mới thiếu 196m² đất (1.745 m² - 1.549m² = 196m²). Phía nguyên đơn yêu cầu giao đủ diện tích đất 1.745 m² theo hợp đồng đặt cọc. Trường hợp không có đất để giao thì giảm giá theo diện tích đất thực tế nhưng phía bị đơn không đồng ý, các bên không thể thoả thuận được. Do vậy, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không thực hiện được là do lỗi của phía bị đơn. Nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền cọc và tiền trả Ngân hàng là có căn cứ và không chấp nhận yêu cầu phản tố của đồng bị đơn là có cơ sở.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Y B và bà H W mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Y B và bà H W; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Điều luật áp dụng: Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ điểm Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3]. **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết H.

- Buộc ông Y B và bà H W phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền đặt cọc là 264.000.000 đồng và số tiền 674.000.000 đồng trả nợ thay tại Ngân hàng A- Chi nhánh huyện C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, điều 468 BLDS 2015.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận QSD đất số DG 611397 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/7/2022 mang tên hộ bà H W cho bà H W

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Y B và bà H W về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Y B và bà H W phải chịu 40.140.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chia theo phần mỗi người pH chịu 20.700.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Tuyết H được nhận lại 24.030.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0017324 ngày 03/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2]. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Y B và bà H W 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 mà ông Y B và bà H W đã nộp theo các Biên lai thu số AA/2021/0017769 và số AA/2021/0017770 ngày 03/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Dương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết

