

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 49/2024/DS-PT
Ngày: 26-4-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

**NHÂN D
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Thường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hà; ông Đặng Chí Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nga, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà H
Hải Ly - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024
về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của
Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2024/QĐ-PT ngày 18
tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Thanh D; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn C, huyện Đ,
tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Ksor H'B; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng
mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Đức H; địa chỉ: 11
ngách 898/51 đường Láng, Láng T, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Vắng mặt, có đơn
xin xét xử vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hồ Thanh D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Thanh D trình bày: Qua giới thiệu, ông biết ông Nguyễn
Đức H có thửa đất số 57, tờ bản đồ số QH, diện tích 300m², địa chỉ tại Làng C, xã I,
huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Đức H có ủy quyền cho bà Ksor H'B nhận tiền
đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất này.

Ngày 10/2/2023, ông và bà Ksor H'B ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền
30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của ông Nguyễn
Đức H với giá 248.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày. Hợp đồng đặt cọc thể
hiện cam kết là thửa đất chuyển nhượng không vi phạm quy hoạch, không có tranh

chấp, đúng diện tích. Số tiền còn lại hẹn ngày 10/3/2023, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng ông sẽ thanh toán đủ.

Ngày 9/3/2023, ông yêu cầu địa chính xã I đo đạc xác định ranh giới để làm căn cứ ký kết hợp đồng. Quá trình đo đạc đất thì xác định là thiếu đất so với giấy chứng nhận nên ông không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Theo ông, phần diện tích đất bị thiếu là đất Công ty 72.

Ông khởi kiện yêu cầu bà Ksor H'B trả 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Ksor H'B trả 30.000.000 đồng đặt cọc.

Bị đơn bà Ksor H'B trình bày: Ông Nguyễn Đức H ủy quyền cho bà ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 57, tờ bản đồ QH, diện tích 300m², địa chỉ tại làng Chan, xã Ia Pnôn, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Bà đồng ý với trình bày của ông D về nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc đã nhận. Tuy nhiên theo bà diện tích đất mà ông D cho là thiếu so với giấy chứng nhận vẫn thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số QH.

Quá trình tham gia tố tụng, bà đồng ý trả lại cho ông D 30.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H trình bày: Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng cho ông D do Nhà nước giao đất cho ông Siu Dǣng và bà Rơ Lan H'De vào ngày 10/12/2012 nên bảo đảm đúng diện tích là 300m². Sau đó chuyển nhượng lại cho ông. Ông có ủy quyền cho bà Ksor H'B ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất. Nội dung thỏa thuận ký kết hợp đồng như ông D và bà H'B trình bày. Sau khi nhận tiền đặt cọc, bà H'B đã chuyển khoản tiền này cho ông.

Trong quá trình tham gia tố tụng, ông chấp nhận cùng với bà H'B trả lại cho ông D 30.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 288, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 157, 158, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thanh D về việc yêu cầu bà Ksor H'B trả 30.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/01/2024, nguyên đơn ông Hồ Thanh D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung giải quyết thiếu khách quan, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp

của nguyên đơn. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, người kháng cáo nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn bà Ksor H'B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất số 57, tờ bản đồ số QH, diện tích là 300m² (kích thước 10m x 30m) tại làng C, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 440522 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/12/2012 là do Nhà nước cấp cho ông Siu Dǣng và bà Rơ Lan H'De, có tứ cận: Phía bắc giáp đường nhựa dài 10m, phía đông giáp thửa đất số 56 dài 30m, phía tây giáp thửa đất số 58 dài 30m, phía nam giáp cao su Công ty 72 dài 10m. Ngày 23/5/2019 ông Siu Dǣng và bà Rơ Lan H'De chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H. Sau đó ông H ủy quyền cho bà B nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Hồ Thanh D.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2023 của Hội đồng thẩm định Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 57, tờ bản đồ số QH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 440522 có tứ cận: Phía bắc giáp đường nhựa dài 10m; phía đông giáp đất nhà ở của bà H'Bin - thửa đất số 56, dài 30m (trong đó đoạn từ chỉ giới xây dựng đến giáp nương nước là 21m, đoạn có nương nước dài 3m, đoạn từ nương nước đến giáp cao su công ty 72 là 6m); phía tây giáp thửa đất lô số 58, dài 30m (trong đó đoạn từ chỉ giới xây dựng đến giáp nương nước là 21m, đoạn có nương nước dài 3m, đoạn từ nương nước đến giáp cao su công ty 72 là 6m; phía nam giáp cao su Công ty 72 là 10m.

Tại Công văn phúc đáp số 2299/UBND-KT ngày 06/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định: “Đối với phần diện tích lô đất số 57 đã được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của người được cấp Giấy”.

Như vậy, tuy kết quả xem xét thẩm định hiện trạng đất thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận, nhưng căn cứ nội dung Công văn trên khẳng định toàn bộ diện tích 300m² (kích thước 10m x30m) thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ QH tại làng Chan, xã Ia Pnôn, huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 440522 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/12/2012, được xác định tại thực địa theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2023 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Đức H. Việc ông D cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng thiếu so với Giấy chứng nhận, không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm cam kết theo hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hồ Thanh D, giữ nguyên toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Thanh D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ các Điều 116, 117, 288, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 157, 158, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thanh D về việc yêu cầu bà Ksor H'B trả 30.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Hồ Thanh D phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào 3.000.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp. Ông D đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hồ Thanh D phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo B lai số 0005551 ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự:

Buộc ông Hồ Thanh D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo B lai số 0007681 ngày 19/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;

TÒA

- TAND huyện Đ;

- Chi cục THADS huyện Đ;

- Công an huyện Đ;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

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

Trần Văn Thương