

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **235/2022/DS-PT**

Ngày: 09/12/2022.

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 Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Nhung.

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng – 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 204/2022/TLPT-DS ngày 06/10/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DSST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 201/2022/QĐ-PT ngày 26/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 24/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị Ánh H – Sinh năm 1989

Trú tại: Buôn E, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt. Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Đặng Anh T. Địa chỉ: Số I10, Trần Khánh Dư, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc H1 – Luật sư Văn phòng luật sư Hồ Ngọc H1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số I10, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn D – Sinh năm 1963, bà Phạm Thị T1 - sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Trần Trọng H2; Địa chỉ: Số 170/16B, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Ngươi kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn D, bà Phạm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2022, bản tự khai của bà Cao Thị Ánh H; tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Đặng Anh T trình bày:

Ngày 04/3/2022 bà Cao Thị Ánh H có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng 20.981m² đất tại thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn D với giá 3.200.000.000đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), trong đó có 15.981m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 831120, tờ bản đồ số 01, thửa số 164 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn D ngày 23/12/2003; còn diện tích 5000m² chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bà H đã đặt cọc cho ông Nguyễn D 300.000.000đồng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày 04/3/2022 đến ngày 04/4/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông D sẽ có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5000m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bà H sẽ giao đủ số tiền còn lại 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng).

Đến ngày hẹn như đã thỏa thuận tại UBND xã T, huyện B ông D không cung cấp đủ giấy tờ như đã cam kết, không hợp tác làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông D. Vì vậy, chúng tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B tuyên: Buộc ông D, bà T trả lại tiền cọc 300.000.000đồng và phải bồi thường tiền phạt cọc gấp 2 lần với số tiền 600.000.000đồng. Tổng cộng ông Nguyễn D, bà Phạm Thị T phải trả cho bà H 900.000.000đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc, đề nghị ông D, bà T trả lại tiền cọc 300.000.000đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000đồng.

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn D, bà Phạm Thị T đề nghị thực hiện trước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 15.981m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 831120, tờ bản đồ số 01, thửa số 164 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn D ngày

23/12/2003, vì trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2022 bà H nhận chuyển nhượng tổng diện tích 20.981m², vì vậy ông D phải làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tích đất 5000m² và chuyển nhượng toàn bộ diện tích 20.981m², thì bà H giao hết số tiền còn lại 2.900.000.000đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn D, bà Phạm Thị T trình bày:

Ngày 04/3/2022 vợ chồng tôi có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 20.981m² đất tại thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Cao Thị Ánh H với giá 3.200.000.000đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), trong đó có 15.981m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 831120, tờ bản đồ số 01, thửa số 164 do UBND huyện Buôn Đôn cấp cho hộ ông Nguyễn D ngày 23/12/2003, còn diện tích 5000m² chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hợp đồng đặt cọc, tôi đã nhận của bà Cao Thị Ánh H 300.000.000 đồng tiền cọc, hẹn trong vòng 30 ngày kể từ ngày 04/3/2022 đến ngày 04/4/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bà H sẽ giao cho tôi đủ số tiền còn lại 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng).

Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2022 thì bên bán hỗ trợ bên mua ký kết các giấy tờ liên quan khi bên mua yêu cầu như ký giáp ranh xung quanh, không tranh chấp, mọi thủ tục giấy tờ, đóng thuế là do bên mua chịu trách nhiệm, vì tôi là người dân không hiểu biết về pháp luật.

Nay diện tích đất 5000m² chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên tôi đề nghị hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 15.981m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 831120, tờ bản đồ số 01, thửa số 164 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn D ngày 23/12/2003.

Đối với diện tích 5000m² chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi đề nghị hai bên sẽ phối hợp ký hợp đồng đo đạc, sau khi có trích đo sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5000m² theo quy định của pháp luật. Nếu có tranh chấp hay vi phạm điều gì thì tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Nay bà Cao Thị Ánh H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết buộc vợ chồng tôi trả lại 300.000.000đồng tiền cọc và bồi thường thiệt hại 300.000.000đồng, tổng cộng 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) thì vợ chồng tôi không đồng ý, vì vợ chồng tôi không có lỗi trong vấn đề này.

- Đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T; ông Trần Trọng H2 trình bày bổ sung:

Ông H thống nhất với ý kiến của ông D, bà T và ông trình bày thêm quan điểm của mình. Mục đích của bà H đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình ông D, bà T vào ngày 04/03/2022 là không phải để sử dụng và canh tác, mà mục đích chuyển nhượng đất của gia đình ông D, bà T là để bà H bán lại (lướt sóng) cho người khác để hưởng tiền chênh lệch. Tuy nhiên, sau khi bà H đã đặt cọc tiền cho ông D thì giá đất trên thị trường tỉnh Đắk Lắk nói chung và huyện B nói riêng hết sốt (đi xuống), nên bà H không thể bán lại lô đất trên cho người khác để hưởng tiền chênh lệch được nữa và bà H cũng không có tiền để trả cho ông D.

Vì vậy, bà Cao Thị Ánh H khởi kiện vợ chồng ông D, bà T đến Tòa án và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164 và tài sản gắn liền với đất nêu trên và yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà T trả cho bà H tổng số tiền là 600.000.000 đồng (trong đó 300.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc) là không có cơ sở, vì bà H đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/03/2022 và vi phạm Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, chúng tôi không đồng ý trả lại tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DSST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự. Các điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 131, 328 và Điều 408 Bộ luật Dân sự;

Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Ánh H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/3/2022 giữa ông Nguyễn D và bà Cao Thị Ánh H là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn D và Phạm Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Cao Thị Ánh H số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã nhận.

Không đặt ra giải quyết đối với yêu cầu của bà Cao Thị Ánh H về việc buộc ông Nguyễn D và bà Phạm Thị T phải trả khoản tiền phạt cọc.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự: Ông Nguyễn D, bà Phạm Thị T phải nộp 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Cao Thị Ánh H 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B theo biên lai thu số 0002596 ngày 18/4/2022.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/7/2022, nguyên đơn bà Cao Thị Ánh H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/7/2022, bị đơn ông Nguyễn D và Phạm Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án buộc ông D bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 600.000.000 đồng. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và cho rằng bên mua đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: Về nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết ngày 04/3/2022 không thực hiện được là do bên bán đã không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng đặt cọc thì bên mua phải có nghĩa vụ làm giấy chứng nhận đối với phần diện tích 5000m² chưa được cấp giấy nhưng sau khi nhận cọc bên bán không thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận. Đến thời hạn cuối cùng để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng bên bán cũng không cung cấp được giấy tờ gì liên quan đến phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của bên bán nên bên bán phải chịu trách nhiệm trả lại tiền cọc và phạt cọc theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Trần Trọng H2 có ý kiến tranh luận: Sau khi nhận tiền cọc của bà H thì ông D là người chủ động, thường xuyên thúc dục bà H đến Văn phòng công chứng để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng bà H nói chưa chuẩn bị đủ tiền, nên cứ khát lần và báo bận chưa ra ký hợp đồng chuyển nhượng được. Vì vậy việc bà H cho rằng “ ông D, bà T không hợp tác để làm các thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định, vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng và việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

là do lỗi của ông D...” là không có cơ sở vì bà H không chứng minh được vợ chồng ông D muốn hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/03/2022 và bà H cũng chưa khi nào đến UBND xã T, huyện B để gặp gỡ ông D thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Trong nội dung của “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 04/3/2022 không có điều khoản nào quy định: “Trong thời hạn 30 ngày thì gia đình ông Danh phải có trách nhiệm làm các thủ tục để cấp mới giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 5000m² chưa có giấy chứng nhận QSD đất để các bên ra Văn Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bà H sẽ giao hết số tiền còn lại là 2.900.000.000 đồng cho vợ chồng ông D” mà trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/3/2022 chỉ nêu: “Phần diện tích 5000m² đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất sẽ làm bìa và giao đủ diện tích” mà không xác định thời gian và cũng không buộc gia đình ông D, bà T phải có nghĩa vụ làm để cấp mới giấy CNQSD đất đối với phần diện tích đất 5000m² là bao nhiêu ngày. Mặt khác hiện nay ông D, bà T vẫn đồng ý chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên và tài sản gắn liền với đất cho bà H; ông D, bà T không đơn phương chấm dứt hợp đồng. Nhưng bà H không mua thì bà H phải chịu mất cọc theo như quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Căn cứ hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Cao Thị Ánh H và ông Nguyễn D ký ngày 04/3/2022 để thực hiện việc chuyển nhượng 20.981m² (trong đó có 15.981m² đất đã được cấp giấy chứng nhận và 5.000m² đất chưa được cấp GCN) tại thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày 04/3/2022 đến ngày 04/4/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Đối với phần diện tích 5.000m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thỏa thuận sẽ làm bìa và giao đủ diện tích. Theo thỏa thuận trên thì bên mua nhận trách nhiệm làm giấy chứng nhận đối với phần chưa được cấp giấy chứng nhận, bên bán có nghĩa vụ hỗ trợ bên mua về mặt thủ tục. Đến thời điểm ngày 04/4/2022 các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bên mua chứ không phải do bên bán. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí theo quy định, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 04/3/2022 bà Cao Thị Ánh H và ông Nguyễn D đã ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng 20.981m² đất tại thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, trong đó có 15.981m² đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số X 831120, tờ bản đồ số 01, thửa số 164 do UBND huyện Buôn Đôn cấp cho hộ ông Nguyễn D ngày 23/12/2003 với giá 3.200.000.000 đồng; Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bà H đã đặt cọc cho ông Nguyễn D 300.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày 04/3/2022 đến ngày 04/4/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Đối với phần diện tích 5000m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thỏa thuận sẽ làm bìa và giao đủ diện tích. Về nghĩa vụ làm bìa thì tại mục: Các Điều khoản thỏa thuận khác thể hiện *“Bên bán hỗ trợ bên mua ký các giấy tờ liên quan khi bên mua yêu cầu như ký giáp ranh xung quanh, không tranh chấp”*. Theo thỏa thuận trên thì bên mua có nghĩa vụ làm bìa và bên bán có nghĩa vụ hỗ trợ bên mua ký các giấy tờ liên quan như ký giáp ranh xung quanh, đất không tranh chấp. Căn cứ lời khai của các bên việc ký hợp đồng đặt cọc hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, không có sự lừa dối, nội dung và hình thức của hợp không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2022 giữa ông Nguyễn D và bà Cao Thị H có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định giao dịch đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm điều cấm của luật, đất cấp cho hộ gia đình nhưng không có chữ ký của bà Thở trong hợp đồng là vi phạm pháp luật theo quy định tại Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự là không có cơ sở.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn cho rằng trước khi làm hợp đồng đặt cọc ông D bà T khẳng định sẽ làm giấy tờ của phần diện tích 5000m² chưa có giấy chứng nhận. Mục đích của bên mua là mua 02 tài sản nêu trên là để mở xưởng, bên bán cam kết là không có trở ngại gì nên bên mua mới đặt cọc 300.000.000đ, số tiền 2.900.000.000đ giao cho bên bán khi các thủ tục đã được hoàn thành nhưng bên bán không thực hiện được, như vậy là bên bán đã vi phạm hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận diện tích 5000m² chưa có bìa sẽ làm bìa và giao đủ diện tích. Tại mục: Các Điều khoản thỏa thuận khác trong hợp đồng đặt cọc thể hiện *“Bên bán hỗ trợ bên mua ký các giấy tờ liên quan khi bên mua yêu cầu như ký giáp ranh xung quanh, không tranh chấp”*. Như vậy, nghĩa vụ làm bìa do không thuộc trách nhiệm của bên bán, bên bán chỉ có nghĩa vụ hỗ trợ bên mua ký các giấy tờ liên quan khi bên mua yêu cầu như ký giáp ranh, đất không tranh chấp. Hơn nữa, theo Hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết thì bên mua đã biết rõ trong tổng số 20.981m² thì có 5000m²

chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn đồng ý mua và nhận trách nhiệm làm giấy chứng nhận và chỉ yêu cầu bên bán hỗ trợ về mặt thủ tục, sau khi được cấp giấy chứng nhận thì sẽ tiếp tục việc chuyển nhượng, thỏa thuận trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu. Ngày 04/4/2022 là ngày cuối cùng để các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là 15.981m² nhưng bên mua vẫn không đến hoặc liên hệ với bên bán để đến cơ quan có thẩm quyền lập hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bên mua. Do bên mua có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc 300.000.000đ, phạt cọc 600.000.000đ và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng bên bán không có cam kết với bên mua là trong thời hạn 30 ngày sẽ làm bìa đối với diện tích 5000m² mà chỉ thỏa thuận bên bán hỗ trợ bên mua ký các giấy tờ liên quan khi bên mua yêu cầu như ký giáp ranh xung quanh, không tranh chấp. HĐXX xét thấy lời trình bày của bị đơn là có căn cứ, bên mua không có chứng cứ chứng minh nghĩa vụ làm giấy chứng nhận thuộc về bên bán và cũng không có chứng cứ nào thể hiện bên bán sẽ phải hoàn thành việc cấp giấy trong thời hạn 30 ngày. Vì vậy, cần chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Từ các nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn. Xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ cần chấp nhận. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể, bà Cao Thị Ánh H phải chịu 28.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B theo biên lai thu số 0002596 ngày 18/4/2022. Còn phải nộp tiếp 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng).

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Cao Thị Ánh H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002739 ngày 25/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Phạm Thị T và ông Phạm D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002745 ngày 27/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị Ánh H.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn D và bà Phạm Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 12/2022/DSST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ Điều 116, Điều 117; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Ánh H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn D và Phạm Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Cao Thị Ánh H số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền cọc và số tiền phạt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Cao Thị Ánh H phải chịu 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 19.500.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B theo biên lai thu số 0002596 ngày 18/4/2022. Còn phải nộp tiếp **8.500.000đ** (Tám triệu năm trăm nghìn đồng).

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Cao Thị Ánh H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002739 ngày 25/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Phạm Thị T và ông Phạm D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002745 ngày 27/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3. 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 huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Văn Tú