

Bản án số: 103/2022/DSPT

Ngày 03 - 6- 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:* Bà Nguyễn Thị Nhung

*Các Thẩm phán:* Ông Y Phi Kbuôr

Ông Nguyễn Văn Bằng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Trung - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân thụ lý số: 28/2022/TLPT-DS ngày 17/02/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2021/DSST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Văn T - Sinh năm: 1973 (vắng mặt).

- Bà Bùi Thị Mỹ L - Sinh năm: 1982 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Bà Bùi Thị Mỹ L. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

**2. Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Minh L1 - Sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trần Thị O, Sinh năm: 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị O: Bà Nguyễn Thị L2 - Sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T (Nay là Văn phòng Công chứng Phạm Văn Q).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Q - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H - Sinh năm 1995 (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

**4. Người, kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị O

**5. Người kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L trình bày:***

Ngày 19/5/2020, ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị Mỹ L và ông Nguyễn Minh L1, bà Trần Thị O có thỏa thuận ông L1 và bà O chuyển nhượng cho ông T và bà L thửa đất 221, tờ bản đồ 18, diện tích 272 m<sup>2</sup>, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BA 799278, địa chỉ tại Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E với số tiền là 850.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận ông T và bà L đặt cọc cho ông L1 và bà O số tiền 250.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2020 được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T. Hai bên thống nhất đến ngày 20/8/2020 ông T và bà L sẽ trả cho ông L1 và bà O số tiền còn lại 600.000.000 đồng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T, bà L mới biết lô đất trên có một phần nằm trong quy hoạch và bị hạn chế một số quyền của người sử dụng đất, nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Sau đó, ông T và bà L có liên hệ với ông L1 và bà O để thỏa thuận lại việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên không thống nhất.

Vì vậy, ông T và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đã được ký kết, đồng thời yêu cầu ông L1 và bà O phải trả số tiền 250.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 25/10/2021 ông T và bà L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Đối với yêu cầu của bà H về việc hủy Văn bản thỏa thuận về việc lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2020 thì ông và bà không đồng ý.

***2. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị***

### ***O trình bày:***

Ông L1 và bà O đều thừa nhận là có nhận của vợ chồng ông T, bà L số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ông L1 và bà O không đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc, nên không đồng ý trả số tiền cọc đã nhận 250.000.000 đồng. Nay ông T, bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông L và bà O đồng ý.

Do ông L1 và bà O đã ly hôn, nhưng chưa phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên ông L1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2020 và yêu cầu bà L, ông T giao số tiền còn lại 600.000.000 đồng cho ông L1 và bà O trước ngày 10/11/2021 để hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì thêm.

Bà O đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2020, nhưng về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà O yêu cầu bà L, ông T phải trả theo giá đất thị trường hiện nay là 1.500.000.000 đồng. Bà O không có tài liệu chứng cứ để cung cấp cho Tòa án về giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

Ngày 12/8/2021 bà Trần Thị O có đơn yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận về việc lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T, lý do đã quá thời hạn giao tiền theo hợp đồng đặt cọc.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T, bà Trần Thị Thanh H trình bày:*** Ngày 19/5/2020 dựa trên yêu cầu công chứng của các ông bà gồm Nguyễn Văn T, Bùi Thị Mỹ L, Nguyễn Minh L1 và Trần Thị O, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T đã công chứng hợp đồng đặt cọc số công chứng 1784, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD sau khi kiểm tra thỏa mãn đầy đủ điều kiện để công chứng hợp đồng. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc này, ông T, bà L đã đặt cọc cho ông L1, bà O số tiền 250.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích đất 272 m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 799278 ngày 18/5/2010.

Sau khi công chứng hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo sự tin tưởng cho cả hai bên, các bên đã yêu cầu gửi giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại Văn phòng công chứng và ký “Bản thỏa thuận về việc lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Văn bản này sau khi được Công chứng viên kiểm tra thỏa mãn

đầy đủ các điều kiện để công chứng thì đã được chứng nhận theo sổ công chứng 1786, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung văn bản này, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T sẽ chịu trách nhiệm lưu giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các bên gửi giữ nêu trên và chỉ trả lại khi có sự đồng ý bằng văn bản của đầy đủ các ông bà đã ký văn bản thỏa thuận này. Do đó, khi một trong các ông/ bà nêu trên đến Văn phòng công chứng để yêu cầu nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng yêu cầu có sự đồng ý bằng văn bản của đầy đủ các ông bà đã ký văn bản thỏa thuận thì mới có thể trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung mà các bên đã thông nhất trong văn bản nêu trên. Vì các bên không lập văn bản để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có bất kỳ văn bản nào của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào về việc buộc Văn phòng công chứng giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà nào, nên hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vẫn được lưu giữ tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Q.

Trong quá trình công chứng hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận nói trên, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T đã thực hiện đúng quy định khi thực hiện công chứng hợp đồng, giao dịch theo quy định của Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc, văn phòng công chứng không có ý kiến gì. Trường hợp các bên có yêu cầu nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, đề nghị các ông bà đã ký văn bản thỏa thuận đến Văn phòng công chứng lập văn bản để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng nội dung thỏa thuận đã ký hoặc đề nghị Tòa án ra quyết định buộc Văn phòng công chứng giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận cụ thể.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 145/2021/DSST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

*Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 118, 119, khoản 2 Điều 129, Điều 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Khoản 1, 2, 3 Điều 39, khoản 1, 2, 3 Điều 40 Luật kinh doanh bất động sản năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.*

**Tuyên xử:**

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L.*

*Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 5 năm 2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L với ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O tại số Công chứng 1784*

*của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T (Nay là Văn phòng Công chứng Phạm Văn Q) có hiệu lực.*

*Ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L có nghĩa vụ phải giao số tiền 600.000.000 đồng còn lại cho bà Trần Thị O và ông Nguyễn Minh L1, khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 272 m<sup>2</sup> đất nói trên theo quy định của pháp luật.*

*Trong trường hợp ông L1 và bà O không hợp tác để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, thì ông T và bà L được quyền đơn phương hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 272 m<sup>2</sup> đất nói trên theo quy định của pháp luật.*

*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 Bộ luật Dân sự.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị O về yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận về việc lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T (Nay là Văn phòng Công chứng Phạm Văn Q).*

*Ông T và bà L được quyền đơn phương yêu cầu Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T (Nay là Văn phòng Công chứng Phạm Văn Q) giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, đề nghị HĐXX hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc; Bị đơn 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 Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án 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: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm tuyên án không rõ, không thể thi hành án, sai án phí, vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tuyên xử.

- Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/01/2022 của Viện trưởng Viện KSND tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2 đại diện cho bà Trần Thị O.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **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 thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn gửi trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí, nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị O, HĐXX nhận thấy:

[2.1]. Về hợp đồng đặt cọc: Ngày 19/5/2020 ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị Mỹ L (bên đặt cọc) và ông Nguyễn Minh L1, bà Trần Thị O (bên nhận đặt cọc) ký kết hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, thời gian đặt cọc kể từ ngày 19/5/2020 đến ngày 20/8/2020, mục đích đặt cọc để đảm bảo ông Lai, bà Oanh chuyển nhượng cho ông T bà L 272 m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất (trong đó có 50 m<sup>2</sup> đất ở và 222 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 799278 do UBND huyện E cấp ngày 18/5/2010 đứng tên hộ ông L1, bà O. Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật theo Điều 116, 117, 119, 328, 401 Bộ luật dân sự.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn ông T, bà L biết được thửa đất 221 có một phần diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông nên đã gặp ông L1, bà O để thỏa thuận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thành. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông T, bà L, ông L1 giữ nguyên giá trị chuyển nhượng đất 850.000.000 đồng, bà O đề nghị tăng giá trị chuyển nhượng đất lên 1.500.000.000 đồng. Như vậy, các bên không thỏa thuận được về giá trị chuyển nhượng đất nên không thể

tiếp tục thực hiện được hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là phù hợp Điều 423 Bộ luật dân sự.

Theo Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn E đến năm 2030 và Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn E đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm 2016 huyện E thì trong 272 m<sup>2</sup> thửa đất 221, tờ bản đồ số 18 có 142,8 m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đường giao thông, bị hạn chế quyền sử dụng đất, chỉ được cấp phép xây dựng tạm thời, khi có yêu cầu thì phải tự tháo dỡ. Các quyết định trên đã được công bố công khai theo quy định tại Điều 48 Luật Đất đai. Các bên đều không tìm hiểu, xác minh thông tin liên quan đến thửa đất trước khi thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên đều có lỗi ngang nhau (50/50) trong việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do các bên chưa phát sinh chi phí cho việc thực hiện hợp đồng, chưa xảy ra thiệt hại nên hai bên chỉ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự.

[2.2]. Về văn bản thỏa thuận lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T.

Ngày 19/5/2020 ông Nguyễn Minh L1, bà Trần Thị O và bà Bùi Thị Mỹ L ký kết bản thỏa thuận, nội dung giao cho Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1, bà O để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Bản thỏa thuận được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T. Việc thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, ép buộc nên có hiệu lực theo Điều 116, 117, 119, 328, 401, 554 Bộ luật dân sự. Mục đích các bên thực hiện ký kết văn bản thỏa thuận lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do các bên không thỏa thuận được về giá trị chuyển quyền sử dụng đất dẫn đến không tiếp tục thực hiện hợp đồng được đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương T phải trả lại cho ông Nguyễn Minh L1, bà Trần Thị O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 799278 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 18/5/2010.

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, HĐXX nhận thấy: Ngày 19/5/2020 nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết

hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương ứng với tiền đặt cọc tương ứng với giá trị tài sản đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đăng ký và cấp giấy chứng nhận, trường hợp bị đơn không hợp tác thì nguyên đơn được đơn phương hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và cấp giấy chứng nhận là không phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự và không thể thi hành án được; Nguyên đơn phải trả 600.000.000 đồng cho bị đơn nhưng lại buộc bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ này là không phù hợp Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội.

Từ những phân tích, nhận định trên HĐXX thấy có căn cứ chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền cọc 250.000.000 đồng, buộc văn phòng công chứng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

[4]. Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên án phí cần tính lại cho phù hợp quy định của pháp luật, cụ thể

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc, nên bị đơn ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O phải chịu 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (250.000.000 đồng X 5%), chia theo phần mỗi người phải chịu 6.250.000 đồng.

+ Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 12.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, theo biên lai số 9122 ngày 21/8/2020. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L 12.200.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

+ Trả lại cho ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 60AA/2021/0000368 ngày 12/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị O không phải chi án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà O tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.



[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị O.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, 129, 328, 401, 468, 554 Bộ luật Dân sự; 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L với ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O.

Buộc ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L 250.000.000 đồng. Chia theo phần, ông Lai phải trả 125.000.000 đồng, bà Oanh phải trả 125.000.000 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị O. Buộc Văn phòng công chứng Phạm Văn Q trả lại cho ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 799278 thửa đất số 221, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk, diện tích đất 272 m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/5/2010.

[3]. Về án phí.

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O phải chịu 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chia theo phần mỗi người phải chịu 6.250.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 12.500.000 đồng tại Chi cục

Thi hành án dân sự huyện E, theo biên lai thu số AA/2019/0009122 ngày 21/8/2020. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Mỹ L 12.200.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

- Trả lại cho ông Nguyễn Minh L1 và bà Trần Thị O 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 60AA/2021/0000368 ngày 12/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Trần Thị O 300.000 đồng theo biên lai thu số 60AA/2021/0000592 ngày 13/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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 dân sự, 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Nhung**