

Bản án số: 240/2022/DS-PT

Ngày: 16/12/2022.

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. Ông Trần Duy Tuấn.

2. Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 16 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: 228/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 270/2022/QĐ-PT ngày 24/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số ngày 24/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; Sinh năm: 1984 (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2022). Địa chỉ: 45 đường D, thị A, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phi H, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim L1.

Địa chỉ: Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng bà: Trần Thị H; Sinh năm: 1980

Địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Phi H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn L là ông Võ Ngọc C trình bày:

Do có nhu cầu mua đất và biết anh H cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vào ngày 18/10/2021 ông L đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với anh Nguyễn Phi H, sinh năm 1997, tại Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk có nội dung thỏa thuận ông L đồng ý nhận chuyển nhượng của anh H một phần của thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 380563 được UBND huyện P cấp ngày 23/10/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn X (thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho anh H vào ngày 06/11/2018) thửa đất số 77, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.420m² tại Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 10m x 48m = 480m² (ngang 10m mặt đường, dài 48m) với giá 1.500.000.000 đồng (một tỉ năm trăm triệu đồng), ông L đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng (một tỉ ba trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 18/10/2021 đến ngày 18/12/2021, ông L sẽ cùng anh H làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi hoàn tất thủ tục công chứng thì ông L sẽ giao đủ số tiền còn lại cho anh H. Anh H là người chịu trách nhiệm đóng các loại thuế và chịu trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Anh H cam kết quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc nếu quá thời hạn thỏa thuận anh H không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho ông L thì anh H phải hoàn trả cho ông L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Anh H đã ký tên vào Hợp đồng đặt cọc và ông L đã chuyển đủ cho anh H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc thì có sự làm chứng của bà Trần Thị H, sinh năm 1980, địa chỉ tại thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là người quen của ông L và có sự làm chứng của ông Nguyễn Văn N là thôn trưởng Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Đến thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh H không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và anh H bảo với ông L là không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh H không chịu ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Ông L đã có thiện chí hợp tác với ông H để giải quyết tranh chấp nhưng ông H không có thiện chí và đã nói với ông L là sẽ không bán đất cho ông L nữa.

Tại đơn khởi kiện, ông L yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc anh Nguyễn Phi H và chị Nguyễn Thị Kim L1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông L tổng số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Trong đó, 200.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và 200.000.000 đồng khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày 16/5/2022 anh H đã chuyển khoản trả cho ông L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận nên hiện nay ông L chỉ yêu cầu anh Nguyễn Phi H trả cho ông L số tiền 200.000.000 đồng khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc và ông L không yêu cầu chị L1 có trách nhiệm trả số tiền trên.

2. Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 14/01/2022, bị đơn ông Nguyễn Phi H trình bày:

Ông H có 01 thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 380563 được UBND huyện P cấp ngày 23/10/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn X (thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho ông H vào ngày 06/11/2018) thửa đất số 77, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.420m² tại Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Vào ngày 18/10/2021, ông H đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Trần Văn L, sinh năm 1976, tại thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có nội dung thỏa thuận ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông L một phần của thửa đất nêu trên có diện tích 10m x 48m = 480m² (ngang 10m mặt đường, dài 48m) với giá 1.500.000.000 đồng (một tỉ năm trăm triệu đồng), ông H nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng (một tỉ ba trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 18/10/2021 đến ngày 18/12/2021, ông H sẽ cùng ông L làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi hoàn tất thủ tục công chứng thì ông L sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông H. Ông H là người chịu trách nhiệm đóng các loại thuế và chịu trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Ông H cam kết quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc nếu quá thời hạn thỏa thuận ông H không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho ông L thì ông H phải hoàn trả cho ông L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Việc ký kết hợp đồng đặt cọc có sự làm chứng của bà Trần Thị H là người quen của ông L và có sự làm chứng của ông Nguyễn Văn N là thôn trưởng Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông H đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng do ông L chuyển khoản.

Đến thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L theo hợp đồng đặt cọc với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H được cấp từ năm 2002 là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ nên ông H cần cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì mới tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L được nhưng khi ông H đi làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Cơ quan Nhà nước không cấp đổi nên ông H không thể tách bìa cho ông L. Việc không tách thửa và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trở ngại khách quan, không phải do ông H. Cụ thể là do Nhà nước không tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà việc này ông H hoàn toàn không biết.

Do quyền sử dụng đất là tài sản ông H được tặng cho riêng nên việc ông H ký hết hợp đồng đặt cọc ông H không báo với bà L1. Đồng thời, quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà L1 hoàn toàn không tham gia, không biết sự việc và ông H chỉ ghi tên của bà L1 vào hợp đồng đặt cọc.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông H trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng thì ông H đồng ý trả cho ông L số tiền đã

nhận cọc là 200.000.000đồng và chỉ đồng ý trả số tiền phạt cọc theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước từ thời điểm nhận đặt cọc ngày 18/10/2021 đến ngày trả đủ tiền cọc. Ngoài ra, ông H không có ý kiến gì thêm.

3. Tại bản tự khai, người làm chứng bà Trần Thị H trình bày:

Vào ngày 18/10/2021, ông Trần Văn L có mua 01 thửa đất của ông Nguyễn Phi H với số tiền là 1.500.000.000đồng (Một tỉ năm trăm triệu đồng) đặt cọc trước 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) do hai bên thỏa thuận nên nhờ bà H là cô của ông L làm chứng với thửa đất diện tích 10x48m, tại Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Đặt cọc ngày 18/10/2021 hẹn đến ngày 18/12/2021 sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

4. Tại bản tự khai, người làm chứng ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào ngày 18/10/2021, ông L và ông H có đến nhà ông N xin ông N xác nhận làm chứng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung hai bên thỏa thuận theo như hợp đồng đặt cọc ông L đã cung cấp cho Tòa án. Bản thân ông N chỉ làm chứng việc thỏa thuận đặt cọc của hai bên, không làm chứng việc giao nhận tiền nên không biết hai bên thực hiện hợp đồng đặt cọc như thế nào. Đồng thời, ông N từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều Điều 227, Điều 238, 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L.

Buộc ông Nguyễn Phi H phải trả cho ông Trần Văn L số tiền 200.000.000đồng khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc: Buộc ông Nguyễn Phi H trả lại số tiền 200.000.000đồng đã đặt cọc.

3. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Phi H phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn L số tiền 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện P theo các biên lai thu số 60AA/2021/0009892 ngày 28/12/2021.

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 25/8/2022, bị đơn ông Nguyễn Phi H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử 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 đề nghị Tòa án buộc ông H phải thanh toán số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do nguyên nhân khách quan nên chỉ đồng ý trả lại tiền cọc. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đền phạt cọc.

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 vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tại giấy đặt cọc ngày 18/10/2021 thể hiện “*Ông H cam kết quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc nếu quá thời hạn thỏa thuận ông H không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho ông L thì ông H phải hoàn trả cho ông L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng*”. Hết thời hạn đặt cọc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng với lý do đất của ông H đang tranh chấp nên cơ quan Nhà nước không tách thửa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Như vậy, do đất có tranh chấp nên ông H không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bên bán nên bán bán phải trả cọc và phạt cọc cho bên mua.

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 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 18/10/2021, ông Trần Văn L và ông Nguyễn Phi H ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận ông L nhận chuyển nhượng của ông H một phần của thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 380563 được UBND huyện P cấp ngày 23/10/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn X (thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho ông H vào ngày 06/11/2018) thửa đất số 77, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.420m² tại Thôn M, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 10m x 48m = 480m² (ngang 10m mặt đường, dài 48m) với giá 1.500.000.000 đồng, ông L đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 18/10/2021 đến ngày 18/12/2021, ông L sẽ cùng ông H làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi hoàn tất thủ tục công chứng thì ông L sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông H.

Ông H là người chịu trách nhiệm đóng các loại thuế và chịu trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Ông H cam kết quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc nếu quá thời hạn thỏa thuận ông H không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho ông L thì ông H phải hoàn trả cho ông L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng.

Hết thời hạn đặt cọc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được cho nhau. Bên mua cho rằng bên bán đã không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho bên mua nên cho rằng bên bán có lỗi và yêu cầu bên bán phải trả lại tiền cọc và phải bị phạt cọc. Bên bán cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do bì đồ được cấp từ năm 2002 nên cơ quan nhà nước yêu cầu phải cấp đổi lại giấy chứng nhận thì mới làm thủ tục tách thửa, do hiện trạng thửa đất không giống với trước đây nên phải đo đạc lại diện tích. Do thủ tục cấp mới, tách thửa mất nhiều thời gian nên không thể tách thửa và có bì đồ trong thời hạn đặt cọc, đây là nguyên nhân khách quan chứ không phải do bên bán không thực hiện.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án, ông H cho rằng đến thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L theo hợp đồng đặt cọc do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H được cấp từ năm 2002 là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ nên ông H cần cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì mới tách thửa được. Tuy nhiên, khi ông H đi làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Cơ quan Nhà nước đã kiểm tra và phát hiện hướng phía Đông và phía Nam của thửa đất có con đường đi nhưng hiện trạng không còn con đường nên yêu cầu ông H phải liên hệ với UBND xã K đo đạc, xác minh nguyên nhân thay đổi hiện trạng so với trước đây. Ông H cũng đã tiến hành các thủ tục đo đạc, xác minh theo yêu cầu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thể hiện qua các tài liệu: Phiếu hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ ngày 02/12/2021 (BL số 54); Biên bản kiểm tra xác minh hiện trạng, ranh giới thửa đất ngày 09/12/2021 (BL số 52); Đơn đề nghị giải quyết ngày 23/5/2022 (BL số 55). Như vậy, việc không tách thửa và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trở ngại khách quan, không phải do ông H là có căn cứ.

Tuy nhiên, nguyên đơn và Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng, tại cam kết chung của hợp đồng đặt cọc có nội dung *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào”*.

Như vậy, việc các bên không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng theo như hợp đồng đặt cọc đã cam kết là do nguyên nhân khách quan. Bởi lẽ toàn bộ phần diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau thì ông H không có tranh chấp với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Việc cơ quan nhà nước

không làm thủ tục tách thửa và đăng ký biến động cho bên mua là do GCN của ông H được cấp từ năm 2002 nên phải làm thủ tục cấp lại GCN mới. Đây không phải là tranh chấp như quan điểm của bên mua mà là thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Việc phải cấp đổi lại GCN mới, sau đó tách thửa thì mới chỉnh lý biến động được thì ông H không thể biết. Hơn nữa, trong quá trình xem xét đất và Giấy tờ về đất thì bên mua cũng đã biết GCN được cấp từ năm 2002 chứ không phải do ông H che giấu thông tin về đất. Sau khi cấp có thẩm quyền yêu cầu cấp đổi GCN thì ông H cũng đã liên hệ với các cơ quan nhà nước để làm các thủ tục để được cấp đổi lại nhưng cũng không thể đúng thời hạn mà các bên đã cam kết. Tại Biên bản kiểm tra, xác minh hiện trạng, ranh giới thửa đất do UBND xã K lập ngày 09/12/2021 kết luận: “*Chủ sử dụng đất liền kề có tranh chấp: Không tranh chấp; Chủ sử dụng đất liền kề: Ranh giới sử dụng đất ổn định không tranh chấp*”. Vì vậy, phải xác định nguyên nhân dẫn đến việc các bên không chuyển nhượng theo đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc là do nguyên nhân khách quan. Các bên chỉ phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn do bên bán và buộc bên bán phải trả thêm tiền phạt cọc 200.000.000đồng là không có căn cứ. Vì vậy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Phi H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bên mua.

Đối với số tiền cọc 200.000.000đồng mà ông H đã nhận của ông L thì sau khi không thực hiện được việc chuyển nhượng thì ông H cũng đã chuyển trả lại cho ông L số tiền cọc đã nhận 200.000.000đồng (Bl số 42). Vì vậy, phía nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện và cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu trên là phù hợp.

Từ các nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 200.000.000đồng phạt cọc. Xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ cần chấp nhận. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí:

[4.1] 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 (200.000.000đồng x 5% = 10.000.000đồng). Được khấu trừ số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P theo biên lai thu số 60AA/2021/0009892 ngày 28/12/2021.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Phi H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016440 ngày 29/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phi H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 49/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, 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 ông Trần Văn L về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Phi H trả lại cho ông Trần Văn L số tiền phạt cọc 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc: Buộc ông Nguyễn Phi H trả lại số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) đã đặt cọc.

3. Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn L phải chịu 10.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P theo biên lai thu số 60AA/2021/0009892 ngày 28/12/2021.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Phi H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Phi H số tiền 300.000đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016440 ngày 29/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, 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.

4. 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 Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- 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

