

Bản án số: 02/2023/DS-PT

Ngày: 03/01/2023.

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 Y Phi Kbuôr.

2. Ông Hoàng Kim Khánh.

- 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: Bà Trương Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 282/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DSST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 330/2022/QĐ-PT ngày 09/12/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1993 – Hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2021; Địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1964 - Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2021; Địa chỉ: Thôn 14, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Trần Thị H3, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số nhà 78/19, tổ 9, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

- Chị Trần Thị Mai H4, sinh năm 1995; Địa chỉ: Khu 3, ấp Bình Thạch, xã B,

huyện V, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

- Anh Trần Văn T1, sinh năm 2006; Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện của anh Tâm: Bà Nguyễn Thị Kim H1.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Minh T trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất và biết ông Đ, bà H1 (bị đơn) có đất cần bán nên sau khi xem xét bà H (nguyên đơn) đồng ý nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H1 thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.740m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số R 405684 do UBND huyện K (nay là huyện C) cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn Đ vào ngày 15/11/2001 và khoảng 1.000m² nằm ngoài GCNQSDĐ tại thôn 5, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Tổng cộng khoảng 2.700m² với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Ngày 15/7/2021, bà H với vợ chồng ông Đ, bà H1 tiến hành lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà H đặt cọc cho vợ chồng ông Đ, bà H1 số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 15/7/2021 đến ngày 15/9/2021, khi hai bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà H sẽ thanh toán tiếp số tiền 980.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng sẽ trả đủ khi vợ chồng ông Đ, bà H1 hoàn thành việc chuyển nhượng và sang tên GCNQSDĐ cho bà H. Vợ chồng ông Đ, bà H1 chịu trách nhiệm giao đủ diện tích đúng như ghi trên GCNQSDĐ là 1.740m² và khoảng 1.000m² nằm ngoài GCNQSDĐ, đồng thời cam kết đất chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có thừa kế, không có tranh chấp với cá nhân, cơ quan nào. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng thì phải trả lại tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 100.000.000 đồng, nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì mất số tiền đã đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc do nghi ngờ nên bà H đã kiểm tra lại diện tích đất thực tế thì phát hiện bị thiếu khoảng 675m² đất nên vào các ngày 20/8/2021, ngày 13 và 14/9/2021 bà H có yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H1 phải bớt tiền do diện tích đất bị thiếu nhưng ông Đ, bà H1 không chấp nhận nên các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc như đã ký kết.

Vào ngày 14/9/2021, hai bên cùng hẹn gặp tại Văn phòng công chứng C để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và bàn giao số tiền 980.000.000 đồng còn lại nhưng do bị đơn chưa làm được giấy ủy quyền của các con nên chuyển sang ngày hôm sau. Đến ngày 15/9/2021 bà H với vợ chồng ông Đ, bà H tiếp tục ra Văn phòng công chứng C để công chứng hợp đồng nhưng vợ chồng ông Đ, bà H1 vẫn không có giấy ủy quyền của các thành viên khác trong gia đình ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng không công chứng

được và các bên ra về. Đến ngày 28/9/2021 bà H có nhận được thông báo của vợ chồng ông Đ, bà H1 yêu cầu bà Hải vào sáng ngày 30/9/2021 đến Văn phòng công chứng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không đồng ý vì đã hết thời hạn đặt cọc và do đất của hộ gia đình ông Đ không đủ diện tích theo như thỏa thuận. Sau đó bà H đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và phải phạt cọc nhưng bị đơn không đồng ý. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021 được ký kết giữa bà H với vợ chồng ông Đ, bà H1. Đồng thời, buộc ông Đ, bà H1 có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 100.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, bị đơn là ông Trần Văn Đ bà Nguyễn Thị Kim H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ là bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Ông Đ, bà H1 có 03 người con chung, gồm: chị Trần Thị H3, chị Trần Thị Mai H4 và anh Trần Văn T1. Vào năm 1993 ông Đ, bà H1 nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13 tại thôn 5, xã E của người khác, gia đình làm ăn sinh sống bằng nghề nông trên thửa đất này và nhận chuyển nhượng thêm một số thửa đất khác để canh tác. Đến năm 2001 thì được nhà nước cấp GCNQSDĐ thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13, diện tích là 1.740m². Do cần tiền chữa bệnh cho con là anh Trần Văn T bị bệnh hở hàm ếch nên vợ chồng ông Đ, bà H1 và các con đều thống nhất chuyển nhượng thửa đất này cho bà H. Trước khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc thì bị đơn có đưa GCNQSDĐ cho bà H xem, đọc các thông tin về thửa đất và bà H đã đi xem hiện trạng đất. Vào ngày 15/7/2021 vợ chồng ông Đ, bà H1 với bà H tiến hành lập hợp đồng đặt cọc với nhau. Theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên chỉ thỏa thuận với nhau là chuyển nhượng thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13, diện tích là 1740m² đã được cấp giấy GCNQSDĐ với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Bà H có đặt cọc cho vợ chồng ông Đ, bà H1 số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 15/7/2021 đến ngày 15/9/2021, đến khi hai bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà H sẽ thanh toán tiếp số tiền 980.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng sẽ trả đủ khi vợ chồng ông Đ, bà H1 hoàn thành việc chuyển nhượng và sang tên GCNQSDĐ cho bà H. Hai bên còn thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng thì phải trả lại tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng và chịu phạt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng, nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì mất số tiền đã đặt cọc. Khi viết hợp đồng đặt cọc (do bên bà H viết) thì bà H có ghi thêm vợ chồng ông Đ có trách nhiệm giao đúng diện tích đất như trong GCNQSDĐ đất và khoảng 01 sào (1.000m²) đất nằm ngoài GCNQSDĐ, tuy nhiên diện tích đất này không nằm trong diện tích đất chuyển nhượng, bị đơn có hỏi nguyên đơn vì sao lại ghi như vậy thì bà H có nói viết thêm để tránh trường hợp khi giao đất thì bị đơn sẽ đòi lại, nội dung này có ông Nguyễn Văn P là người hàng xóm chứng kiến.

Sau ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì vào cuối tháng 8 năm 2021, không biết lý do gì bà H cùng bạn tên Q đến nhà thông báo không nhận chuyển nhượng đất nữa và xin lại tiền cọc nhưng gia đình ông Đ chỉ đồng ý hoàn trả lại số tiền 50

đến 60 triệu đồng nhưng bà H không đồng ý, sự việc này có bà Doãn Thị H5 làm chứng. Đến ngày 14/9/2021 vợ chồng ông Đ, bà H1 gọi điện thoại cho bà H ra Văn phòng công chứng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi đến gặp vợ chồng bị đơn thì bà H nói chưa đến ngày nên không đồng ý và hai bên ra về. Đến sáng ngày 15/9/2021 vợ chồng bị đơn tiếp tục gọi điện cho bà H ra Văn phòng công chứng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà H không ra. Đến chiều cùng ngày thì bà H với cùng bị đơn ra Văn phòng công chứng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi trình hồ sơ chuyển nhượng cho công chứng viên xem thì công chứng viên có giải thích do đất của hộ gia đình nên cần phải có giấy ủy quyền các con của bị đơn thì mới công chứng được, nhưng do trong thời gian này các con của bị đơn là chị Trần Thị H3, chị Trần Thị M H4 đang ở tỉnh Đồng Nai và phải thực hiện các chỉ thị cách ly y tế của UBND tỉnh Đồng Nai về phòng chống dịch Covid -19 nên không làm thủ tục ủy quyền để công chứng hợp đồng chuyển nhượng được. Đến ngày 28/9/2021 thì chị H3 và chị H4 mới làm được giấy ủy quyền và gửi về cho vợ chồng ông Đ, bà H1 đến ngày 29/9/2021 bị đơn có thông báo cho bà H sáng ngày 30/9/2021 đến Văn phòng công chứng C để công chứng hợp đồng nhưng bà H không đồng ý.

Việc nguyên đơn cho rằng do diện tích đất còn thiếu để không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông Đ, bà H1 không đồng ý vì bị đơn chỉ chuyển nhượng diện tích đất theo GCNQSDĐ được cấp là 1.740m², theo kết quả đo đạc thì thửa đất 2591 mà gia đình bị đơn đang sử dụng thực tế có tổng diện tích 2.582m² là đủ so với GCNQSDĐ được cấp, còn diện tích 842m² đất còn lại chưa có GCNQSDĐ thì không nằm trong diện tích mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, khi đặt cọc hai bên không đo đạc cụ thể mà chỉ ước chừng nên bà H chỉ viết khoảng 01 sào (1.000m²) nên không phải lỗi của bị đơn.

Vì những lý do như trên nên vợ chồng ông Đ, bà H1 không chấp nhận đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị H3 và chị Trần Thị Mai H4 trình bày:

Chị H3 và chị H4 là con đẻ của ông Đ, bà H1. Nguồn gốc thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13 là của ông Đ, bà H1 nhận chuyển nhượng lại của người khác từ năm 1993, gia đình làm ăn sinh sống bằng nghề làm nông, canh tác trên thửa đất này và một số thửa đất khác. Đến năm 2001 thì thửa đất 2591 được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Do gia đình cần tiền để chữa bệnh cho em trai là Trần Văn T bị bệnh hở hàm ếch nên trước khi ông Đ, bà H1 nhận tiền đặt cọc của bà H vào ngày 15/7/2021, để chuyển nhượng thửa đất 2591 cho bà H, thì chị H3 và chị H4 đều được ông Đ, bà H1 điện thoại thông báo về việc này. Khi biết thì chị H3 và chị H4 đều thống nhất đồng ý để ông Đ, bà H1 nhận tiền đặt cọc và chuyển nhượng cho bà H. Đến khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng do trở ngại khách quan là trong thời gian này ở tỉnh Đồng Nai đang bị dịch bệnh Covid-19, chị H3 và chị H4 phải thực hiện chỉ thị của Chính phủ về cách ly y tế nên không về tỉnh Đắk Lắk được để công chứng hợp đồng hay làm giấy ủy quyền cho ông Đ, bà H1 để thực hiện việc chuyển nhượng được. Đến ngày 28/9/2021 chị H3 và chị H4 mới làm được văn bản

ủy quyền cho ông Đ được toàn quyền định đoạt thửa đất trên và gửi ngay văn bản ủy quyền về nhà. Nhưng sau đó do bà H không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nữa, mà bắt lỗi ông Đ, bà H1 là do diện tích đất thiếu, rồi khởi kiện yêu cầu cha mẹ các chị trả lại cho bà H tiền đặt cọc theo hợp đồng là 100.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 100.000.000 đồng thì các chị không đồng ý. Mà lỗi này là do bà H đã từ chối việc thực hiện hợp đồng nên số tiền đặt cọc thuộc về ông Đ, bà H1. Do bận công việc học tập nên chị H3 và chị H4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn T, sinh năm 2006 nên việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng do bà H1 là người đại diện của anh T thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 69 Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời anh T cũng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn P trình bày: Ông P là người hàng xóm của vợ chồng ông Đ, bà H1 và không có mối quan hệ gì với bà H. Vào ngày 15/7/2021 tại nhà ông Đ, bà H1 ông P có chứng kiến việc vợ chồng ông Đ, bà H1 với bà H lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với nhau. Ông P có nghe ông Đ nói với bà H chỉ bán đất theo diện tích ghi trong bì đồ nhưng tại sao bà H lại ghi thêm khoảng một sào không nằm trong bì đồ, thì bà H có nói ghi thêm như vậy là để khi giao đất thì gia đình ông Đ không được đòi lại. Ngoài ra ông P không biết gì thêm.

Người làm chứng là bà Doãn Thị H trình bày: Bà H là người hàng xóm của vợ chồng ông Đ, bà H1 và không có mối quan hệ gì với bà H. Vào đầu giờ chiều ngày 13/9/2021 bà H5 có chứng kiến bà H cùng với 05 người khác mà bà H5 không biết tên đến nhà ông Đ thông báo không nhận chuyển nhượng đất nữa và xin lấy lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông Đ chỉ đồng ý trả lại 60.000.000 đồng, bà H không đồng ý và đập bàn ghế sau đó bỏ ra về. Đến sáng ngày 14/9/2021 bà H có ra Văn phòng công chứng C để công chứng hợp đồng với vợ chồng ông Đ, bà H1 nhưng không vào Văn phòng mà ngồi ở quán cà phê gần đó, bà H có tiếp tục xin vợ chồng ông Đ trả lại tiền cọc nhưng vợ chồng ông Đ không đồng ý. Ngoài ra, bà H không biết gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DSST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 227, 228, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 328, 401, 410, 422, 428 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H với vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim H1 và yêu cầu buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim H1 trả lại cho bà

Nguyễn Thị Tuyết H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/09/2022, Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H. Kháng cáo Bản án số: 19/2022/DSST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Đ bà H1 phải thanh toán số tiền cọc 100.000.000đ và phạt cọc 100.000.000 đồng. Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 các tài liệu trong hồ sơ vụ án, xét thấy việc các bên không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do lỗi hoàn toàn thuộc về bên mua. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự 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 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: Các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 15/7/2021 giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim H1 và bà Nguyễn Thị Tuyết H có thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13 diện tích 1.740m² tại thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và khoảng 01 sào đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tài sản mà các bên đương sự thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc:

- Đối với thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13 diện tích 1.740m² tại thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Đ vào ngày 10/11/2001 là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Đối với diện tích khoảng 1 sào thì đây là diện tích các bên đương sự ước chừng không được đo đạc, chưa có mốc ranh giới cụ thể, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng diện tích đất này ông Đ, bà H1

không biết rõ diện tích và sau khi được đo đạc thì mới biết diện tích bị thiếu 657m² so với diện tích 1.000m² theo trong hợp đồng đặt cọc. Như vậy, ông Đ bà H1 đã đưa thông tin không chính xác cho bà H. Ông Đ, bà H1 trình bày diện tích bị thiếu là do sạt lở, sụt lún do bên cạnh suối là không có căn cứ. Đối với nguyên đơn bà Tuyết H trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà H đã được ông Đ, bà H1 dẫn đi xem đất tuy nhiên bà H không hỏi thông tin cụ thể chính xác hay đo đạc diện tích đất mua trước khi đặt cọc cũng là một phần lỗi của bà H. Như vậy, các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 1.740 m² đã có giấy chứng nhận và 1.000 m² chưa có Giấy chứng nhận để yêu cầu công chứng là không phù hợp với quy định của Luật đất đai (Điều 188) nên sẽ không thực hiện được.

Về nội dung trong hợp đồng đặt cọc: Trong hợp đồng đặt cọc có thể hiện: Tài sản các bên thỏa thuận bao gồm thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13 diện tích 1.740m² tại thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và khoảng 1 sào đất thực tế không có trên bìa với giá 1.100.000.000 đồng. Các bên đương sự đã trình bày không thống nhất trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và việc Nguyên đơn mua đất của bị đơn với hai thửa đất nêu trên với giá 1.100.000.000 đồng hay chỉ mua thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13 diện tích 1.740m² với giá 1.100.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

- Ông Trần Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai tại biên bản hòa giải ngày 22/02/2022 (bút lục số 66- 67), ông T cũng thừa nhận bà H đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Đ, bà H1 theo GCNQSDĐ số R 405684, thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13, diện tích là 1.740m² với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng là khác với hợp đồng đặt cọc.

- Bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày tại bản tường trình sự việc (B1 55,56) đã thể hiện giữa ông Đ, bà H1 với bà H có thỏa thuận về việc bán hai thửa đất với giá 1.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai (BL 123) và tại phiên tòa sơ thẩm bà H1 đã chỉ thừa nhận việc bán thửa đất số 2591, tờ bản đồ số 13 diện tích 1.740m² tại thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 1.100.000.000 đồng.

Do diện tích thực tế ít hơn diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc, trong đó chỉ có một phần diện tích (1.740m²) đã được cấp Giấy chứng nhận, một phần diện tích (1.000m²) chưa được cấp giấy chứng nhận nên giao dịch đặt cọc bị vô hiệu tại thời điểm ký kết, do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 126 Bộ luật dân sự. Vì vậy, các bên có nghĩa khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn cho rằng lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn do bị đơn là không đúng mà như đã phân tích ở trên, nguyên nhân dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả các bên nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến trình bày của bị đơn cho rằng bị đơn không có lỗi trong việc chậm trễ cung cấp giấy tờ (giấy ủy quyền của các con) để ký hợp đồng chuyển nhượng theo sự cam kết của các bên là do dịch Covid 19. HĐXX, xét thấy đây là nguyên nhân khách quan dẫn đến việc các bên không thể ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn như đã cam kết, từ đó xem xét không phạt cọc đối với bên bán chứ không phải bên bán không có lỗi mà bên bán cũng có một phần lỗi.

Từ các nhận định nêu trên, xét thấy cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DSST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận ($100.000.000\text{đồng} \times 5\% = 5.000.000\text{đồng}$). Được khấu trừ số tiền 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 60AA/2021/0001922 ngày 14/10/2021.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được tòa án chấp nhận ($100.000.000\text{đồng} \times 5\% = 5.000.000\text{đồng}$)

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017350 ngày 12/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, 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 một phần đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 19/2022/DSST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ Điều 117, Điều 122; Điều 126; 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 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H. Buộc ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền cọc 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

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

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết Hải về việc buộc ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H1 phải trả số tiền phạt cọc 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết H phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 60AA/2021/0001922 ngày 14/10/2021.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim H1 phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017350 ngày 12/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, 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.

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

“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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- 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