

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 141/2025/DS-PT

Ngày: 10- 4- 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DSST ngày 13/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 12 LQĐ, tổ dân phố 7, thị trấn BT, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T: Ông Phan Ngọc N, có mặt.

Địa chỉ: Số 57 đường A5, thôn 1, xã CE, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. 1949.

- Bị đơn: Ông Phạm A (tên gọi khác Phạm văn A) - sinh năm 1949, có mặt;

Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1949, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã BH, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm A: Bà Nguyễn Thị Bích N - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Những người làm chứng:

+ Văn phòng công chứng Trần Thanh S.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H;

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn BT, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Văn Đức C.

Địa chỉ: 61 Nguyễn Huệ, thị trấn BT, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Văn Đức D.

Địa chỉ: 31 Ngô Quyền, thị trấn BT, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Quang Quốc Đ.

Địa chỉ: 83 NH, thị trấn BT, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Do có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 03a, diện tích 4.030m², đất tọa lạc tại xã BH, huyện KA, nên sau khi bàn bạc, thỏa thuận, vợ chồng ông A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T với giá 5.230.000.000đồng (Năm tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng).

Vợ chồng ông A cam kết lô đất này đủ điều kiện chuyển nhượng, không có tranh chấp, để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà T đặt cọc cho vợ chồng ông A số tiền 1.450.000.000đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 50 ngày, kể từ ngày 04/4/2022 đến ngày 24/5/2022. Hết thời gian đặt cọc, các bên đến Phòng Công chứng Trần Thanh S lập Hợp đồng chuyển nhượng và bà T trả hết số tiền còn lại cho vợ chồng ông A.

Tuy nhiên, sau khi giao tiền đặt cọc, bà T phát hiện vợ chồng ông A gian dối, lô đất ông bà chuyển nhượng cho bà T đang bị bà Nguyễn Thị B là chủ đất liền kề tranh chấp, UBND xã BH tổ chức hòa giải không thành bên bà B nộp đơn khởi kiện tại Tòa án và được Tòa án thụ lý giải quyết. Vì đất có tranh chấp và Tòa án đang giải quyết nên khi hết hạn hợp đồng đặt cọc, các bên không được Văn phòng Công chứng Trần Thanh S chứng thực, lý do đất đang tranh chấp. Do đó, Hợp đồng đặt cọc giữa bà T với vợ chồng ông A nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tại thời điểm xác lập.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông A trả cho bà T số tiền 2.900.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 1.450.000.000 đồng và tiền phạt

cọc 1.450.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 09/5/2023 bà T rút yêu cầu khởi kiện về nội dung buộc ông A, bà L phải trả số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.450.000.000 đồng. Về ý kiến của vợ chồng ông A yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc bà T không đồng ý.

* Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông A đề nghị Tòa án giải quyết nếu bà T không tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì buộc bà T phải bồi thường cho ông bà những thiệt hại về cây trồng đã di dời, chặt phá, các tài sản bị hư hỏng như hàng rào B40, đường bê tông, lấp đất đào ao số tiền là 351.327.600 đồng bà T không đồng ý vì:

- Sau khi 2 bên ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông A chưa bàn giao thửa đất cho bà T, bà T chưa trả tiền nên bà T chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất chuyển nhượng.

- Đối với việc chặt cây mở lối đi thì trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T và ông A thỏa thuận miệng với nhau vợ chồng ông A đồng ý mở lối đi từ trục lộ chính xuống tới khu đất ruộng của bà T phía dưới sát đất vợ chồng ông A để bà T mua đất với giá cao. Bà T chịu chi phí thuê người mở rộng lối đi, ông A có nghĩa vụ xin phép cơ quan có thẩm quyền cho phép mở lối đi.

Sự thỏa thuận này được thể hiện ở Biên bản hòa giải ngày 29/8/2019 do UBND xã BH lập có sự thỏa thuận của ông Phạm A và ông G đã thống nhất mở đường liên xóm giữa ranh giới đất của ông Phạm A và ông Nguyễn Xuân G; khi anh C, anh Đ đến phát dọn cây cối, làm đường, vợ chồng ông A là người trực tiếp chỉ dẫn để thực hiện; khi UBND xã BH đến lập biên bản vi phạm trong việc tự ý mở đường đi trên đất nông nghiệp, ông A là người ký biên bản vi phạm. Sau đó, UBND xã BH ban hành Quyết định xử phạt hành chính ông A là người nộp phạt. Nên yêu cầu phản tố của vợ chồng ông A về việc buộc bà T bồi thường là không có căn cứ. Bà T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông A, bà L.

***Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Phạm A, Nguyễn Thị L trình bày:**

Về quá trình thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, số tiền và nội dung trong hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông A, bà L thống nhất ý kiến với nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày trên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận đầy đủ số tiền đặt cọc, ngày 06/4/2022 bà T trao đổi với vợ chồng ông A xin tiếp quản diện tích đất chuyển nhượng của vợ chồng ông A để thực hiện mở rộng đường, đào ao, cải tạo thì vợ chồng ông đồng ý.

Ngày 16/4/2022 bà T đưa người đến chặt phá bờ rào, mở rộng đường, cưa cắt những cây trong vườn của gia đình ông và đào ao gồm anh C, D và Đ.

Ngày 23/4/2022, bà T và ông P nhờ ông A viết đơn xin mở rộng đường để thuận tiện cho việc đưa xe cộ, máy móc xuống vườn của gia đình ông. Để tạo điều kiện cho bà T thì ông A đã đồng ý và viết đơn xin mở rộng đường, trong đơn ông A cũng đã trình bày người nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông

A là bà Nguyễn Thị T và lý do xin mở rộng đường là để thuận lợi cho việc giao thông đi lại, làm ăn sinh hoạt. Bên nhận chuyển nhượng đồng ý bỏ ra 2m chiều ngang, chiều dài 117m, vốn và kinh phí do bên nhận chuyển nhượng (bên bà T) chịu. Sau khi làm đơn xin mở rộng đường ông A đưa cho bà T và anh P cầm đơn làm gì thì ông A không biết. Đến ngày 03/5/2022, Phó Chủ tịch huyện UBND huyện KA và cán bộ địa chính xã BH đến kiểm tra thực địa và có hỏi ông A việc mở rộng đường. Ông A có trình bày đất này vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho bà T, việc mở đường này là do bà T mở nhưng vì chưa sang tên cho bà T nên bà T nhờ ông A làm đơn xin mở rộng đường. Sau đó, UBND xã BH mời ông A lên làm việc lập biên bản, sau đó ban hành Quyết định xử phạt hành chính.

Sau khi nhận được Quyết định xử phạt hành chính, ông A liên hệ với bà T và ông P thì ông P nói ông A cứ nộp phạt sau này sẽ thanh toán lại. Vì vậy, ông A đã đến UBND xã BH nộp phạt, đến nay ông A vẫn chưa nhận lại được số tiền đã nộp phạt. Sau khi UBND huyện KA và UBND xã BH kiểm tra thực địa và xử phạt hành chính thì nhóm người của bà T vẫn tiếp tục thực hiện các công việc như đào ao, nhổ cây, cưa cây... trên đất của gia đình ông A. Sau đó vì thời tiết mưa liên tục nên không thể tiếp tục làm.

Ngày 24/5/2022 bà T, bà Bình cùng vợ chồng ông A đến Văn phòng công chứng Trần Thanh S để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã đặt cọc. Tuy nhiên, bà T từ chối không thực hiện với lý do đất của vợ chồng ông A, bà L đang có tranh chấp. Vợ chồng ông A có giải thích và liên lạc với bà T nhiều lần về việc đất của vợ chồng ông A ở ổn định hơn 30 năm và không có tranh chấp với ai, nếu trong quá trình bà T cho người xuống mở rộng đường, nhổ cây, đào ao nếu có tranh chấp với những hộ xung quanh thì các hộ xung quanh đã ra ý kiến, cản trở không cho làm nhưng bà T vẫn không nghe và bỏ về. Sau đó ông A liên lạc thì bà T yêu cầu ông A phải sang tên xong mới thanh toán tiền nhưng ông A không đồng ý rồi bà T nói không nhận chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu ông A trả lại tiền đặt cọc.

Ny bà T yêu cầu vợ chồng ông A trả số tiền 1.450.000.000đồng ông bà không đồng ý vì trước, trong và sau khi lập hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T thì thửa đất của ông không có tranh chấp với ai và hoàn toàn có thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến nay, gia đình ông vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa thì phải chịu mất tiền cọc. Bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng thì bà T phải bồi thường toàn bộ giá trị tài sản mà bà T đã thuê người làm thiệt hại tài sản của gia đình ông.

Việc bà T cho rằng vợ chồng ông A đồng ý để bà T thuê người đến đào ao, mở rộng đường, nhổ cây là do ý của vợ chồng ông bà thì bà T mới mua đất của vợ chồng ông bà với giá cao là không đúng. Bởi vì, khi nhóm của bà T xuống vườn của vợ chồng ông bà xem đất thì ông A và bà T đã thỏa thuận giá cả với nhau, thuận mua vừa bán và vợ chồng ông bà đã đưa giấy tờ gồm bìa đỏ, bản đồ A3, giấy ký xác nhận giáp ranh đối với các hộ liền đối với thửa đất của vợ

chồng ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là không có tranh chấp. Đồng thời, nhóm người của bà T cũng kiểm tra trên bản đồ vệ tinh qua phần mềm của bà T và xác định đất của vợ chồng ông bà không có tranh chấp; đúng diện tích; đúng vị trí, đúng số thửa, số lô... nên bà T mới đồng ý mua và đặt cọc.

Đối với đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đã có kết quả xét qua hai cấp xét xử đều xác định đất của vợ chồng ông bà không có con đường đi vào đất của bà B và không có tranh chấp với bà B. Như vậy, việc bà T cho rằng đất của vợ chồng ông bà đang có tranh chấp nên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Do đó, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất số tiền đã đặt cọc như hai bên đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, phải bồi thường cho vợ chồng ông số tiền 351.327.600 đồng theo đơn phản tố vợ chồng ông bà đã yêu cầu Tòa án giải quyết.

***Người làm chứng ông Văn Đức C trình bày:**

Khoảng tháng 4 năm 2022 bà T thuê ông C dời cau và san lấp ruộng do ruộng có gò đất của nhà ông A tại địa chỉ thôn 4 xã BH, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận lời làm cho bà T thì ông C nói ông D là tài xế xe múc cùng với ông C xuống nhà ông A dời cau và san lấp như yêu cầu của bà T. Khi ông C xuống làm thì vợ chồng ông A có mặt tại nhà để chỉ chỗ cho ông C làm.

Sau khi làm xong bà T đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông C (do thời gian đã lâu nên ông C không nhớ chính xác số tiền). Vì bận công việc, ông C không thể tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như buổi xét xử sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có), đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông C.

*** Người đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng công chứng Trần Thanh S là ông Nguyễn Văn H trình bày:**

- Vào lúc 8h00 sáng ngày 24/5/2022, chị R (là bạn của chị T) có đến Văn phòng công chứng Trần Thanh S cung cấp cho VPCC một Biên bản hòa giải (có Biên bản kèm theo và VPCC đã ghi nhận đây là công văn đến), lúc này chị R có hỏi VPCC về việc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 03a của ông A đang có tranh chấp về lối đi với Hộ liền kề thì có công chứng được Hợp đồng chuyển nhượng được hay không? VPCC đã trả lời: “Hiện đất của ông A đang có tranh chấp thì chưa thể công chứng Hợp đồng chuyển nhượng được, cần phải xác minh thêm và chờ giải quyết tranh chấp xong” sau đó chị R ra về. Khoảng 16 giờ cùng ngày chị T và chị R cùng đến VPCC chúng tôi để chờ ông A và bà L đến để trao đổi một số vấn đề liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng nhưng chờ đến khi VPCC tan làm vẫn chưa thấy đến nên hai chị ra về. Giữa các bên có hẹn trước về thời gian đến văn phòng hay không chúng tôi hoàn toàn không biết.

- Riêng ông A, kể từ thời điểm các bên đã ký kết Hợp đồng đặt cọc (là ngày 04/4/2022) và sau khi VPCC biết thửa đất số 27, tờ bản đồ số 03a của gia đình ông A đang có đơn ngăn chặn ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KA. Sau đó nhiều lần ông A đến VPCC và hỏi về thửa đất số 27, tờ bản

đồ số 03a đang có đơn ngăn chặn thì có công chứng được Hợp đồng chuyển nhượng hay không. VPCC vẫn luôn trả lời ông A nếu thửa đất có đơn ngăn chặn thì chưa thể công chứng Hợp đồng chuyển nhượng được.

Đến ngày 31/5/2022 ông A đến VPCC lần nữa và xuất trình một Công văn số 81/CNKA/HCTH của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện KA về việc trả lời đơn của bà B, sau đó ông A hỏi VPCC thửa đất của ông có công chứng được Hợp đồng chuyển nhượng để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T hay không thì VPCC đã trả lời theo công văn số 81/CNKA/HCTH của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KA trả lời bà Nguyễn Thị B như trong công văn thì bà Nguyễn Thị B không có thẩm quyền để ngăn chặn thửa đất này của ông nên theo quy định là đủ điều kiện để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hướng dẫn ông A mang đầy đủ Giấy tờ và gọi bên mua và bên bán lên để làm thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng sẽ công chứng Hợp đồng của ông theo quy định. Sau đó thì ông ra về và không thấy các bên quay lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 238; khoản 2 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 328; Điều 584; Điều 585; Điều 586; Điều 588; Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị T với bên nhận đặt cọc ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Phạm A và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền đã nhận đặt cọc là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Phạm A và bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại cho ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L cây trồng đã bị chặt, di dời và các tài sản bị hư hỏng số tiền 77.869.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu tám trăm sáu chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông A, bà L về việc buộc bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại cho ông A, bà L về cây trồng đã bị chặt, di dời và các tài sản bị hư hỏng số tiền 273.458.600 đồng (Hai trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/11/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo một phần bản án, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/11/2024 bị đơn ông Phạm A và bà Nguyễn Thị L có yêu cầu phản tố kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn phản tố, đơn kháng cáo.

* Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T, ông Phan Ngọc N trình bày: Ông N nhất trí như lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông A— Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là trong hạn luật định, nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về khoản tiền đặt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 04/4/2022, bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông A với nội dung bà T đặt cọc cho vợ chồng ông A số tiền 1.450.000.000 đồng để các bên giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 27, diện tích 4.030m², tờ bản đồ số 03A, đất tọa lạc tại xã BH, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện KA cấp ngày 08/6/1995 cho ông Phạm A. Thời hạn đặt cọc là 50 ngày kể từ ngày 04/4/2022. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do hai bên thỏa thuận là 5.230.000.000 đồng. Bà T đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc 1.450.000.000 đồng cho ông Phạm A.

Xét thấy, các bên xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 03A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 089133. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia đều tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bà T đã thanh toán đủ tiền đặt cọc cho ông A. Do đó, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật và đã thực hiện xong. Bản án sơ thẩm tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc là không chính xác.

Hợp đồng đặt cọc giữa các bên có hiệu lực pháp luật nhưng mục đích của hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đạt được vì sau khi các bên đặt cọc xong, ngày 27/4/2022 bà Nguyễn Thị B phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông A đối với thửa đất số 27, diện tích, tờ bản đồ số 03A và làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Việc các bên không thể tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi khách quan, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T buộc vợ chồng ông A phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 1.450.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Do lỗi khách quan nên các bên không phải chịu nghĩa vụ phạt cọc. Hơn nữa, quá trình tố tụng bà T đã rút yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc, bản án sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu phạt cọc.

Do đó, kháng cáo của vợ chồng ông A cho rằng lỗi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do bà T nên bà T phải mất tiền đặt cọc là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của vợ chồng ông A không đồng ý phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần đơn phản tố buộc bà T bồi thường thiệt hại cho ông bà số tiền 77.869.000 đồng. Bà T kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng. HĐXX xét thấy:

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn bà T cho rằng trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà T có thỏa thuận với ông A, bà L về việc vợ chồng ông A

phải xin phép mở rộng lối đi từ trục lộ chính xuống tới khu đất ruộng của bà T phía dưới sát đất vợ chồng ông A thì bà T mới đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A với giá cao; ông A đồng ý và cam kết, sau đó bà T mới thuê người làm mở rộng lối đi. Tuy nhiên, bà T không có tài liệu chứng cứ chứng minh và ông A, bà L cũng không thừa nhận.

Hơn nữa, thực tế có sự việc bà T thuê người mở rộng đường, đào ao, nhổ cây, cải tạo đất của ông A, bà L, hiện nay các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất nên việc bà T mở đường, đào ao, nhổ cây, cải tạo đất gây thiệt hại cho gia đình ông A. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần đơn phản tố buộc bà T bồi thường thiệt hại cho gia đình ông A là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng ông A làm đơn đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 06 tháng 8 năm 2024 vợ chồng ông A đều có mặt, đều đồng ý nội dung các biên bản và không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc bà T bồi thường cho gia đình ông A số tiền 77.869.000 đồng theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 06 tháng 8 năm 2024 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông A buộc bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại về cây trồng đã bị chặt, di dời và các tài sản bị hư hỏng số tiền 273.458.600 đồng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà T, vợ chồng ông A không có cơ sở.

Từ những căn cứ nhận định nêu trên, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của vợ chồng ông A sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Bị đơn ông A, bà L phải chịu 3.100.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.100.000 đồng. Bà T được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định 3.100.000 đồng khi thu được của Phạm A, bà Nguyễn Thị L.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu tổng chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 11.500.000 đồng. Ông Phạm A được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, đo đạc và định giá 11.500.000 đồng khi thu được của bà Nguyễn Thị T.

[5]. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông A, bà L số tiền 3.893.450 đồng. Khấu trừ số tiền bà Nguyễn Thị T đã nộp tiền tạm ứng án phí 45.000.000 đồng theo Biên lai số 0015101 ngày 24/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KA, tỉnh Đắk Lắk. Bà T nhận lại số tiền 41.106.550 đồng.

- Bị đơn ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0008648 ngày 11/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KA, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 238; khoản 2 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 328; Điều 584; Điều 585; Điều 586; Điều 588; Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Phạm A và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền đã nhận đặt cọc là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

[2]. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Phạm A và bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại cho ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L cây trồng đã bị chặt, di dời và các tài sản bị hư hỏng số tiền 77.869.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu tám trăm sáu chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[4] Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L về việc buộc bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại cho ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L về cây trồng đã bị chặt, di dời và các tài sản bị hư hỏng số tiền 273.458.600 đồng (Hai trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm đồng).

[5]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L phải chịu tổng số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 3.100.000 đồng. Bà T được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định 3.100.000 đồng khi thu được của ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu tổng chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 11.500.000 đồng. Ông Phạm A được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, đo đạc và định giá 11.500.000 đồng khi thu được của bà Nguyễn Thị T.

[4]. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông A, bà L số tiền 3.893.450 đồng. Khấu trừ số tiền bà Nguyễn Thị T đã nộp tiền tạm ứng án phí 45.000.000 đồng theo Biên lai số 0015101 ngày 24/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KA, tỉnh Đắk Lắk. Bà T nhận lại số tiền 41.106.550 đồng.

- Bị đơn ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm A, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0008648 ngày 11/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KA, tỉnh Đắk Lắk.

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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện KA;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Bùi Quốc Hà