

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 56/2023/DS-PT

Ngày 25/7/2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc, yêu cầu bồi thường
thiệt hại về tài sản”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Đình Nam;

2. Ông Võ Đình Sớm;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn B; địa chỉ: Tổ A, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Như D (đã chết ngày 21/9/2022) và bà Nguyễn Thị Thúy V; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3. *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D:*

- Bà Nguyễn Thị Thúy V (Vợ của ông D) (Có mặt)

- Anh Nguyễn Như N; địa chỉ: Xóm G, Đại Vị, Đại Đồng, Tiên Du, Bắc Ninh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Anh Nguyễn Như B; địa chỉ: Xóm G, Đại Vị, Đại Đồng, Tiên Du, Bắc Ninh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chị Nguyễn Như Linh G; địa chỉ: Số BB Ngọc Hân, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chị Nguyễn Như Linh Th; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

- Chị Nguyễn Như Trúc L; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Mỹ L; địa chỉ: Làng T, xã Đăk Tơ Ver, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Phan Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Phan Văn B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/11/2021, ông Phan Văn B có giao dịch hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Như D và bà Nguyễn Thị Thúy V để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 10, tại tổ dân phố 3, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai, diện tích 2.123,2m². Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 983449 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cấp ngày 23/11/2017 đứng tên ông Nguyễn Như D và bà Nguyễn Thị Thúy V.

- Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 10, tại tổ dân phố 3, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai, diện tích 7.787m². Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U649549 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/11/2001 đứng tên hộ ông (bà) Nguyễn Như D.

Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ 02 diện tích đất trên với giá chuyển nhượng là 1,1 tỷ đồng. Hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc trong vòng 20 ngày, bên nhận chuyển nhượng sẽ giao cho bên chuyển nhượng số tiền còn lại là 900.000.000 đồng. Thời hạn để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là đến hết ngày 11/12/2021 (hoặc khi bên chuyển nhượng đủ điều kiện ký cho bên nhận chuyển nhượng do phải đo đạc lại thửa đất còn lại là thửa 103, tờ bản đồ số 11 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U649549 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/11/2001). Ông B giao tiền cọc, ông D và bà V đã giao tài sản cho ông B chăm sóc.

Sau đó ông B đã nhiều lần thúc giục ông D, bà V thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông D, bà V không thực hiện. Đến ngày 13/02/2022, ông B thuê công nhân làm cảnh chăm sóc vườn cà phê thì vợ chồng ông D không cho làm. Ông D và bà V không chuyển nhượng đất theo thỏa thuận, việc trả lại tiền cọc hai bên không thỏa thuận được, nguyên nhân việc chưa giao kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã đặt cọc là do bên nhận cọc chưa ký công chứng cho bên đặt cọc. Vì vậy ông B khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Như D và bà Nguyễn Thị Thúy V trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngày 26/12/2022, ông Phan Văn B thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2021 giữa ông B với ông Nguyễn Như D và bà Nguyễn Thị Thúy V vô hiệu, trái với quy định của pháp luật vì: Trong hợp đồng đặt cọc tại Điều 8 mục 5 có ghi

“Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và được công chứng”, nhưng hợp đồng này chưa được công chứng; trong hợp đồng này cũng thể hiện bên phía nhận đặt cọc là ông D, bà V nhưng chỉ có mình chữ ký của ông D, không có chữ ký bà V; trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U649549 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/11/2001 đứng tên hộ ông (bà) Nguyễn Như D cũng không có chữ ký của bà V và những người khác trong hộ ông D. Ngày 21/9/2022 ông Nguyễn Như D chết, do đó buộc bà V và những người hàng thừa kế thứ nhất của ông D phải trả số tiền đặt cọc là 200.0000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu bồi thường về giá trị quả trên cây cà phê, theo giá trị được định giá ngày 13/12/2022 là 97.104.400 đồng. Sau khi trừ đi chi phí hái cà phê là 11.800.000 đồng, tiền phân bón 3.000.000 đồng, còn lại 82.304.400 đồng thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền này, được trừ vào số tiền ông B đã đặt cọc là 200.000.000 đồng, còn lại 117.695.600 đồng.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thúy V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D trình bày:

Ông Phan Văn B là cán bộ tư pháp thị trấn Phú Hòa, nghe tin ông Nguyễn Như D và bà V muốn bán rẫy cà phê lấy tiền mua nhà đất ở thành phố Đà Nẵng nên ông Đến nhà ông D, bà V đặt vấn đề muốn mua rẫy, hai bên thống nhất giá cả mua bán 02 thửa đất với giá là: 1.100.000.000 đồng, cụ thể: Các thửa đất như nguyên đơn trình bày.

Tài sản gắn liền với đất của 02 mảnh rẫy trên vào thời điểm đó gồm có: 970 cây cà phê đã đến mùa thu hái, hơn 300 cây bời lời, 50 cây muồng đen và hệ thống tưới nước với tổng chiều dài là 200 mét.

Trong khi thỏa thuận mua bán ông D, bà V đã nói rõ cho B biết là ông bà bán lấy tiền để mua căn nhà ở thành phố Đà Nẵng và yêu cầu ông B phải đặt cọc trước 200.000.000 đồng để ông bà đặt cọc cho người bán nhà ở Đà Nẵng và trong vòng 20 ngày ông B phải trả đủ tiền để ông bà giao cho người bán nhà, vì là người dân, vợ chồng già không biết thủ tục làm giấy tờ sang nhượng như thế nào nên ông B nói ông bà cứ giao hết giấy tờ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B làm, mọi chi phí thủ tục bên ông B chịu toàn bộ nên hai bên thống nhất giá bán và đã trừ chi phí cho ông B. Vào ngày 23/11/2021 ông Phan Văn B có gặp ông Nguyễn Như D, ông B có đưa ông D bản hợp đồng đặt cọc, do mắt ông D vào thời điểm đó mới mờ không nhìn thấy rõ chữ nên ông D không đọc được nội dung bản hợp đồng và do lớn tuổi tai nghe không rõ nên ông D có nhắc lại nội dung đã thỏa thuận, đặc biệt là thời gian trả tiền cho kịp ngày để ông D trả cho người bán nhà ở Đà Nẵng, ông B có nói chú cứ yên tâm trong vòng 02 tuần sẽ trả đủ tiền, chỗ đồng hương quen biết nhau chú không lo gì đâu, ông D tin tưởng ông B làm cán bộ tư pháp thị trấn Phú Hòa và cũng hay làm dịch vụ giấy tờ nhà đất cho người dân xung quanh nên ông B thực hiện nhanh việc mua bán. Ông D tin tưởng ông B nên không đọc hợp đồng đặt cọc mà chỉ ký và ghi ở phía sau “ông D đã nhận 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) còn lại 900.000.000đ (chín trăm triệu) hẹn 02 tuần sau thanh toán đầy đủ”, tức là đến hết ngày 07/12/2021 là đến thời hạn phải thanh toán số tiền còn lại. Nhưng đến hết thời hạn nêu trên, ông D đã nhiều lần thúc giục ông B nhưng ông vẫn không thanh toán số tiền 900.000.000 đồng còn lại. Trong khi đó,

con gái ông D sinh sống ở thành phố Đà Nẵng cũng đã đặt cọc tiền để mua nhà đất tại đó và đang chờ đợi tiền từ ông D gửi để trả tiền mua nhà đất cho bên bán nếu không sẽ mất số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc. Thời gian đó, vợ chồng ông D tìm ông B để ông B giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông B cứ lảng tránh lấy hết lý do này đến lý do khác và yêu cầu ông D, bà V phải giao rẫy cho ông B quản lý, thu hoạch mùa cà phê đến thì ông B mới đồng ý ký hợp đồng và giao tiền. Vợ chồng ông D cũng đã chấp nhận theo yêu cầu của ông B giao toàn bộ 02 mảnh rẫy cho ông B quản lý và thu hái mùa vụ năm 2021.

Đã hơn 02 tháng trôi qua (kể từ ngày 23/11/2021), ông B đã thu hoạch xong vườn cà phê của ông D nhưng cũng không chịu trả tiền và ký hợp đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B giữ mà ông B vẫn không thanh toán số tiền còn lại, ông D đã mất tiền đặt cọc mua nhà đất ở Đà Nẵng nên ông D quyết định không bán 02 mảnh rẫy trên cho ông B nữa.

Đầu tháng 02/2022, ông D có yêu cầu ông B trả lại vườn cà phê. Đến ngày 16/02/2022 ông B đã viết đơn khởi kiện. Việc ông B cho rằng đã thúc giục và yêu cầu ông D, bà V đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và trả số tiền 900.000.000 đồng còn lại là hoàn toàn bịa đặt không có cơ sở, trong khi ông D, bà V đều là nông dân không hiểu biết pháp luật, đã tin tưởng giao cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao cả rẫy cho ông B thu hoạch mà lại nói không chịu ký Hợp đồng là hết sức vô lý. Trong quá trình ông B giao tiền, ký hợp đồng, ông D đã đến Ủy ban nhân dân thị trấn Phú Hòa báo cáo UBND thị trấn Phú Hòa biết và nhờ can thiệp.

Căn cứ theo nội dung thỏa thuận về thời gian ông D đã viết sau hợp đồng đặt cọc và quy định của Điều 328 Bộ luật Dân sự thì ông B đã từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn hai bên đã thỏa thuận nên số tiền 200.000.000 đồng ông B đặt cọc thuộc về ông D, bà V.

Ngày 25/3/2022, bà V và ông D có đơn phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông B phải giao lại vườn cà phê trên ngay cho ông D, bà V và bồi thường thiệt hại tổng số tiền 230.000.000 đồng cụ thể: Quả trên 970 cây cà phê đã bị ông B thu hái tương đương 150.000.000 đồng; 300 cây bời lời trồng 15 năm bị chặt phá tương đương 30.000.000 đồng; 50 cây muồng đen 15 năm bị chặt phá tương đương 10.000.000 đồng; 200 mét ống nước tưới cây bị hư hỏng hoàn toàn tương đương 40.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xin thay đổi yêu cầu phản tố, bị đơn xin rút một phần yêu cầu về việc trả lại vườn cà phê, rút yêu cầu về bồi thường tiền ống nước, giá trị cây muồng, cây bời lời. Chỉ yêu cầu nguyên đơn bồi thường về giá trị quả trên cây cà phê, với tổng số tiền theo biên bản định giá tài sản ngày 13/12/2022 là 97.104.400 đồng. Bị đơn đồng ý trừ đi tiền công hái cà phê là 11.800.000 đồng, tiền phân bón là 3.000.000 đồng cho ông B. Còn lại là 82.304.400 đồng.

Đối với đơn xin thay đổi nội dung đơn khởi kiện của ông Phan Văn B là yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2021 giữa ông B với ông Nguyễn Như D và bà Nguyễn Thị

Thúy V vô hiệu, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D và bà V phải trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý, vì:

Thứ nhất: Ông Phan Văn B cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do chưa được công chứng. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng đặt cọc không bắt buộc các bên phải công chứng, chứng thực. Bên cạnh đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Thứ hai: Ông Phan Văn B cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bên nhận cọc chưa có chữ ký của bà Nguyễn Thị Thúy V và những người trong hộ gia đình ông Nguyễn Như D. Trước khi bán 02 mảnh rẫy cà phê cho ông Phan Văn B, ông D đã bàn bạc thống nhất với bà V và các con nên mới quyết định bán cho ông B, đồng thời để thể hiện thiện chí vợ chồng ông D, bà V đã giao rẫy cà phê trên cho ông B quản lý và thu hoạch mùa vụ năm 2021. Trong khi đó, con gái ông D sinh sống ở thành phố Đà Nẵng cũng đã đặt cọc tiền để mua nhà đất tại đó và đang chờ đợi tiền từ ông D gửi để trả tiền mua nhà đất cho bên bán nếu không sẽ mất số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc.

Còn lý do khi ký hợp đồng đặt cọc không có chữ ký của bà V và những người có tên trong hộ gia đình ông D là vì ông B không yêu cầu phải có đầy đủ chữ ký của những người đó và trong trường hợp này luật không quy định yêu cầu bắt buộc hợp đồng đặt cọc phải có đầy đủ chữ ký của các chủ sở hữu chung.

Do đó, Hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/11/2021 đã đáp ứng các điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch, mục đích và nội dung giao dịch, vì vậy hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực kể từ ngày ký chứ không vô hiệu như ông B đã trình bày. Bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng như phía nguyên đơn yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L trình bày: Bà Lý đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Không bổ sung hay có yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; 157, 158, 165, 166, 200, 212, 213, 217, 218, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2021 giữa ông Phan Văn B với ông Nguyễn Như D và bà Nguyễn Thị Thúy V là vô hiệu và về yêu cầu bà V cùng những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông D phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Ông Phan Văn B có trách nhiệm trả lại giá trị quả cà phê ông B đã thu hoạch năm 2021, sau khi trừ

chi phí và phân bổ số tiền còn lại là 82.304.400 đồng cho bà Nguyễn Thị Thúy V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D là ông Nguyễn Như N, ông Nguyễn Như B, chị Nguyễn Như Linh G, chị Nguyễn Như Linh Th, chị Nguyễn Như Trúc L.

Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại vườn cà phê, bồi thường tiền ông nước, giá trị cây muồng, cây bời lời.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn xử lý về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm cũng như thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/4/2023, nguyên đơn là ông Phan Văn B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, buộc bà V cùng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D phải trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ngoài ra, nguyên đơn còn trình bày rằng sở dĩ hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do tại thời điểm đó ông D phải trích đo lại thửa đất.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Như Trúc L, chị Nguyễn Như Linh G, anh Nguyễn Như N và anh Nguyễn Như B- là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Như D đều có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 23/11/2021 nguyên đơn là ông Phan Văn B và vợ chồng ông Nguyễn Như D, bà Nguyễn Thị Thúy V ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó ông B là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà V02 thửa đất gồm: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.123,4m² và thửa đất số 377, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.787m². Các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 1,1 tỷ và thửa đất đều có địa chỉ tại tổ dân phố 3, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Ông B đã đặt cọc cho ông D, bà V 200.000.000 đồng, các bên cam kết trong vòng 20 ngày bên nhận chuyển nhượng ông B sẽ giao cho bên chuyển nhượng ông D, bà V số tiền còn lại 900.000.000 đồng, đồng thời cam kết thời hạn thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng đến hết ngày 11/12/2021. Ông D, bà V đã giao hai thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B quản lý, sử dụng.

[2.2] Sau khi các bên xác lập hợp đồng đặt cọc nêu trên nhưng không thực hiện được nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn khai rằng lý do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do bị đơn không hợp tác; ông B đã nhiều lần liên hệ với bị đơn để hai bên đến văn phòng công chứng ký hợp đồng và ông giao số tiền còn lại là 900.000.000 đồng. Thế nhưng ông B không cung cấp cho Tòa án bất kỳ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ.

[2.3] Nguyên đơn còn trình bày rằng sở dĩ hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do tại thời điểm đó ông D phải trích đo lại thửa đất. Tại văn bản số 90/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 19/8/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai đã cung cấp thông tin cho Tòa án như sau: *“...hộ ông Nguyễn Như D có quyền cấp riêng giấy chứng nhận mới đối với thửa đất số 377 để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B mà không cần phải đo đạc lập trích lục đối với thửa đất số 103 và các thửa đất còn lại trên giấy chứng nhận QSD đất”*, vì vậy, lời khai của ông B về việc thửa đất của ông D phải trích đo lại sau đó mới được chuyển nhượng cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Theo thông tin của Ủy ban nhân dân thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cung cấp: Khoảng tháng 2/2022 ông Nguyễn Như D có đến Ủy ban nhân dân thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh trình bày về việc ông D bán đất cho ông Biền, nhưng ông B không trả tiền nên ông D không bán đất nữa; đồng thời ông B đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

[2.5] Tổng hợp tất cả chứng cứ, tài liệu và lời khai của các đương sự. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2021 không thực hiện được là do nguyên đơn ông B không thực hiện đúng, đầy đủ các điều khoản đã cam kết; hợp đồng hết hạn vào ngày 11/12/2021 nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ giao đủ số tiền còn lại 900.000.000 đồng để các bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.6] Ngoài ra, bị đơn là bà V có yêu cầu phản tố về việc buộc ông Phan Văn B trả lại giá trị quả cà phê mà ông B đã thu hoạch vào năm 2021 với số tiền là 82.304.400 đồng. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông B đã đồng ý trả lại số tiền này cho bị đơn, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời ghi nhận sự thỏa thuận này là phù hợp với sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không trái pháp luật.

[2.7] Như vậy, kháng cáo của ông B về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2021 vô hiệu, buộc bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông D trả lại cho ông B 200.000.000 đồng tiền đặt cọc là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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 kháng cáo của ông Phan Văn B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai; cụ thể như sau:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; 157, 158, 165, 166, 200, 212, 213, 217, 218, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2021 giữa ông Phan Văn B với ông Nguyễn Như D và bà Nguyễn Thị Thúy V là vô hiệu và về yêu cầu bà V cùng những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông D phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Ông Phan Văn B có trách nhiệm trả lại giá trị quả cà phê ông B đã thu hoạch năm 2021, sau khi trừ chi phí và phân bổ số tiền còn lại là 82.304.400 đồng cho bà Nguyễn Thị Thúy V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D là ông Nguyễn Như N, ông Nguyễn Như B, chị Nguyễn Như Linh G, chị Nguyễn Như Linh Th, chị Nguyễn Như Trúc L.

Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại vườn cà phê, bồi thường tiền ông nước, giá trị cây muồng, cây bờ lời.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Phan Văn B phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Thúy V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D là ông Nguyễn Như N, ông Nguyễn Như B, chị Nguyễn Như Linh G, chị Nguyễn Như Linh Th, chị Nguyễn Như Trúc L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.200.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí: Buộc ông Phan Văn B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận và 1.028.805 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng ông B đã nộp tạm ứng án phí trước đây theo biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0007105 ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Ông B tiếp tục phải nộp số tiền 1.328.805 đồng để nộp Ngân sách nhà nước.

Bà Nguyễn Thị Thúy V phải chịu 1.028.805 đồng để nộp Ngân sách nhà nước, được trừ vào số tiền 5.750.000 đồng bà Nguyễn Thị Thúy V đã nộp tạm ứng án phí trước đây theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007139 ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy V số tiền 4.721.195 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn Bền phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp trước đây theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007471, ngày 09/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

