TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 271/2022/DS-PT

Ngày 30 - 12- 2022

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Văn Công Dần.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 382/2022/DS – PT ngày 05/12/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm 83/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân huyện Ea H'leo, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 318/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến N – Sinh năm 1989, Chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

Địa chỉ: Thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Tấn K - Sinh năm 1973, bà Nguyễn Thị O - Sinh năm 1975; địa chỉ: Xã EN, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Đều có mặt).

- *Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn*: Luật sư Hồ Đình H1 – Văn phòng luật sư C, Đoàn luật sư Đắk Lắk (Có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Huỳnh Tấn K, bà Nguyễn Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn trình bày*:**

Vào ngày 22/11/2021, Công ty A tiến hành thoả thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Tấn K, bà Nguyễn Thị O để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.900m^2 (56m mặt đường x chiều dài hết thửa đất) thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09; địa chỉ tại thôn 7, xã EN, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 570225, ngày 26/8/2008 cho hộ ông Huỳnh Tấn K. Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, địa chỉ số 540 GP, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng đối với diện tích 2.900m^2 đất là 820.000.000 đồng. Hai bên thống nhất và ký kết hợp đồng đặt cọc, Công ty A đã đặt cọc cho ông K, bà O số tiền là 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi trừ đi tiền đặt cọc là 770.000.000 đồng sẽ được Công ty A thanh toán cho ông K, bà O khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc được hai bên thoả thuận là từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc đến ngày 10/4/2022.

Tuy nhiên, đến ngày 29/3/2022, thì Công ty A nhận được thông báo về việc huỷ hợp đồng đặt cọc của ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O. Sau khi nhận được thông báo trên, hai bên đã nhiều lần trao đổi nhưng vẫn chưa đưa ra được phương án giải quyết. Do đó, Công ty A khởi kiện yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông K, bà O trả lại cho Công ty A số tiền cọc là 50.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 05 lần số tiền cọc theo như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết ngày 22/11/2021 số tiền là 250.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Tấn K trình bày:

Vào ngày 22/11/2021, vợ chồng tôi có ký hợp đồng đặt cọc với Công ty A để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09; địa chỉ tại thôn 7, xã EN, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 570225, ngày 26/8/2008. Các nội dung thoả thuận được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc do thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09; địa chỉ tại thôn 7, xã EN, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 570225, ngày 26/8/2008 cho hộ gia đình tôi. Các thành viên trong hộ gia đình tôi gồm có vợ chồng tôi và 03 con là cháu Huỳnh Tấn K1, sinh năm 1994; Huỳnh Tấn K2, sinh năm 1996 và Huỳnh Tấn K3, sinh năm 2000. Khi tôi bàn bạc với các con tôi về việc chuyển nhượng một phần thửa đất trên thì

các con tôi không đồng ý. Do đó, vợ chồng tôi không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng đối với thửa đất trên cho Công ty A. Ngày 29/3/2022 vợ chồng tôi đã có thông báo về việc huỷ hợp đồng đặt cọc gửi cho Công ty A và đề nghị Công ty A đến nhận lại khoản tiền cọc mà vợ chồng tôi đã nhận. Nhưng Công ty A không đồng ý và khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết vụ án.

Công ty A khởi kiện yêu cầu chúng tôi trả số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc thì chúng tôi đồng ý. Nhưng không đồng ý với yêu cầu phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng theo yêu cầu của ông N. Ngoài ra, tôi không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Toà án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị O để lấy lời khai của bà O. Tuy nhiên, bà O vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó Toà án không ghi nhận được ý kiến của bà O.

Tại bản án sơ thẩm số 83/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Buộc ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O phải trả cho Công ty A:

- Số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) mà ông K, bà O đã nhận.

- Tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O phải trả cho Công ty A là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

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

Ngày 30/9/2022 bị đơn ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không có lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Ngày 22/11/2021

Công ty A và vợ chồng ông Huỳnh Tấn K, bà Nguyễn Thị O, đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.900 m^2 thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09; địa chỉ tại xã EN, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 570225, ngày 26/8/2008. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng đối với diện tích đất trên là 820.000.000 đồng, Công ty A đã đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là từ ngày công chứng (ngày 22/11/2021) đến ngày 10/4/2022. Số tiền còn lại là 770.000.000 đồng sẽ được Công ty A thanh toán cho ông K, bà O khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Cùng ngày Hợp đồng đặt cọc nêu trên cũng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T là có thật. Tuy nhiên, do nhận thức pháp luật của bị đơn hạn chế nên bị đơn nghĩ việc chuyển nhượng là do hai vợ chồng quyết định, nhưng do quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình, nên khi ký kết hợp đồng đặt cọc xong, các con của ông K bà O không đồng ý. Sau đó, UBND xã Ea Nam không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nên bị đơn có 01 phần lỗi nhưng là lỗi khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức phạt cọc là 05 lần tiền đặt cọc là quá lớn. Đề nghị HĐXX xem xét buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và phạt thêm bằng một lần tiền đặt cọc là hợp lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Tấn K, bà Nguyễn Thị O, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Tấn K, bà Nguyễn Thị O làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ngày 22/11/2021 Công ty A và vợ chồng ông Huỳnh Tấn K, bà Nguyễn Thị O, đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.900 m^2 thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09; địa chỉ tại xã EN, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 570225, ngày 26/8/2008. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng đối với diện tích đất trên là 820.000.000 đồng, Công ty A đã đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là từ ngày công chứng (ngày 22/11/2021) đến ngày 10/4/2022. Số tiền còn lại là 770.000.000 đồng sẽ được Công ty A thanh toán cho ông K, bà O khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Cùng ngày Hợp đồng đặt cọc nêu trên cũng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị T.

[2.2]. Xét thấy, việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng đặc cọc theo quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Mặc dù, đối tượng đặt cọc là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09; địa chỉ tại thôn 7, xã EN, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 570225, ngày 26/8/2008 là một phần tài sản của hộ gia đình nhưng giữa ông K, bà O mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc và mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông K bà O phải có nghĩa vụ bảo đảm đầy đủ điều kiện về mặt chủ thể và đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng (bao gồm cả việc ông K và bà O phải có trách nhiệm thuyết phục tất cả các thành viên còn lại trong hộ gia đình ký kết hợp đồng chuyển nhượng). Như vậy, việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức của xã hội nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận các nội dung của hợp đồng đặt cọc và thừa nhận việc ông K, bà O đã nhận số tiền đặt cọc là 50.000.000đ. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 giữa Công ty A và vợ chồng ông K, bà O có hiệu lực và được pháp luật bảo vệ.

[2.3]. Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng: Việc các bên không tiến hành ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09 được UBND huyện H cấp cho hộ gia đình ông K, bà O. Mà trong hộ gia đình ông, bà còn có 03 người con là cháu Huỳnh Tấn K1, sinh năm 1994; Huỳnh Tấn K2, sinh năm 1996 và Huỳnh Tấn K3, sinh năm 2000. Khi ông K bàn bạc với

các con về việc chuyển nhượng một phần thửa đất trên thì các con ông K không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và UBND xã EN không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nên bị đơn không có lỗi dẫn đến trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn. Xét thấy, lý do bị đơn đưa ra là chủ quan và bên bán có lỗi hoàn toàn làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết và thực hiện được. Bởi lẽ, bên bán biết rõ mình không có đầy đủ quyền định đoạt tài sản mà vẫn đem tài sản chuyển nhượng cho người khác thì có lỗi hoàn toàn, còn bên mua (tức bên đặt cọc) không buộc phải biết điều này. Do đó, cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến việc các bên không thể tiến hành giao kết được hợp đồng chuyển nhượng là của hoàn toàn phía bị đơn, đồng thời buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng 300.000.000đ theo như thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 328 BLDS năm 2015.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên HĐXX phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản dân sự án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Buộc ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O phải trả cho Công ty A các số tiền sau:

- Số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) mà ông K, bà O đã nhận.

- Tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền buộc ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O phải trả cho Công ty A là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[3]. Về án phí :

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Công ty A số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0010566 ngày 25/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị O đã nộp theo các biên lai số 0010725 và 0010726 ngày 06/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:
- *TANDCC;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Ea H'leo;*
- *CCTHADS huyện H;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Văn Công Dần