

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 410/2023/DS-PT

Ngày 15 - 12 - 2023

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 tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân.

Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, 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 - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 385/2023/TLPT-DS ngày 08/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 401/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đăng H; nơi đăng ký HKTT: Số H P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Thanh Q; địa chỉ: Đường N, Tổ E, khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; Có mặt.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Ông Võ Đăng V; địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.2. Ông Trần Thanh C; địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.3. Bà Huỳnh Thị Kim H1; địa chỉ: Buôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Phương T; địa chỉ: Số H N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.5. Ông Phạm Thanh T1; địa chỉ cũ: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Thanh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H trình bày:

Ngày 30/10/2022, ông H và ông Trần Thanh Q ký biên bản đặt cọc để sau này lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 46, diện tích 12.170m² tọa lạc tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận QSDĐ số V 122819 do UBND huyện E cấp ngày 13/12/2002 cho ông Trần Thanh Q, với giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Theo Biên bản đặt cọc, hai bên thỏa thuận ngày 30/10/2022 ông H đặt cọc 200.000.000 đồng; đợt 02 cọc thêm 300.000.000 đồng khi có trích lục đo đạc; đợt 03 thanh toán số tiền còn lại 900.000.000 đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký văn bản đặt cọc, ông H đã thanh toán cho ông Q 200.000.000 đồng. Ngày 02/12/2022 ông H chuyển tiếp 100.000.000 đồng. Ngày 15/3/2023 ông Q điện thoại yêu cầu ông H chuyển thêm 220.000.000 đồng và ông H đã chuyển cho ông Q. Tổng cộng số tiền ông H đã chuyển cọc 03 lần là 520.000.000 đồng. Nhưng sau khi nhận 220.000.000 đồng tiền cọc của ông H thì ông Q cho người cắt phá cây cà phê trên rẫy, đến sáng ngày 16/3/2023 ông H đến lô rẫy nói trên thì thấy có hai người đang cắt hạ cây cà phê, ông H hỏi thì những người này nói ông Q thuê phá, ông H điện thoại cho ông Q về để hỏi rõ lý do thì hai bên xảy ra cãi vã, ông Q thách thức và nói là đi mà kiện, nên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nữa. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Thanh Q phải trả lại cho ông H toàn bộ tiền cọc 520.000.000 đồng và phạt cọc gấp đôi số tiền cọc trên, ngoài ra yêu cầu ông Q phải trả tiền phân bón, chăm sóc rẫy cho ông là 60.000.000 đồng vì sau khi sau khi chuyển tiền cọc lần đầu thì ông Q đã bàn giao rẫy cho ông H chăm sóc.

Cùng với việc khởi kiện, ông Nguyễn Đăng H có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 46 của ông Trần Thanh Q.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Đăng H cho rằng ông không chặt cà phê trên rẫy ông Q, việc ông Q cho rằng hai bên hẹn đúng 08 giờ ngày 16/3/2023 có mặt tại Văn phòng C1 để ký hợp đồng là không đúng, mà chỉ hẹn là trong ngày 16/3/2023 ra phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng khoảng hơn 07 giờ sáng hôm đó ông H và bà Nguyễn Thị Phương T đi xem lại rẫy thì thấy người

của ông Q đang cắt phá cây cà phê, nên ông H gọi điện cho Q về, khi Q về thì ông H nói rằng đã đồng ý bán rồi tại sao còn cho người phá cà phê, thì ông Q trả lời tui phá đó, ông muốn thì ra Tòa, rồi ông Q tiếp tục cho người cắt phá cây cà phê. Sự việc này ông H có gọi điện báo chính quyền thôn và Công an xã, nhưng không có ai đến giải quyết.

Trước khi mở phiên tòa ông Nguyễn Đăng H có đơn xin rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường tiền công và tiền mua phân chăm sóc rẫy là 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút tiếp yêu cầu phạt cọc, chỉ giữ lại yêu cầu bị đơn trả 520.000.000 đồng tiền cọc.

Bị đơn ông Trần Thanh Q trình bày:

Ngày 30/10/2022, ông Nguyễn Đăng H có đặt cọc mua lô đất rẫy của ông Q tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, thửa 46, tờ bản đồ số 80, diện tích 12.170m² với giá 1.400.000.000 đồng (việc đặt cọc này thông qua anh Trần Thanh C, do ông Q ủy quyền).

Theo Biên bản đặt cọc thì ông H phải đặt cọc cho ông Q, lần đầu khi ký biên bản đặt cọc 200.000.000 đồng, lần thứ 02 sau 01 tháng ký biên bản đặt cọc là 300.000.000 đồng và lần thứ 03 sau khi có sổ, ra công chứng mua bán thanh toán hết số tiền còn lại 900.000.000 đồng.

Nhưng đến ngày 02/12/2022 ông H chỉ chuyển cọc thêm 100.000.000 đồng là không đúng so với thỏa thuận tại biên bản đặt cọc. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng ông H không thực hiện, nên đến ngày 06/01/2023 ông Q về Đắk Lắk gặp ông H để thống nhất và làm lại Biên bản thỏa thuận, ông Q cho ông H thêm thời gian đến ngày 13/01/2023 phải cọc thêm 100.000.000 đồng và giảm cho ông H 30.000.000 đồng để làm giấy tờ. Đến ngày 24/02/2023 ông H phải ra phòng công chứng sang tên và trả hết số tiền còn lại. Mọi giấy tờ sau khi ký mua bán chuyển nhượng phía ông H làm và chịu trách nhiệm. Nhưng đến ngày 13/01/2023 ông H cũng không đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng và đến ngày 24/02/2023 ông H cũng không ra công chứng. Sau nhiều lần hứa hẹn không thành nên ngày 10/3/2023 ông Q đã lấy lại lô đất rẫy và cho người chặt cà phê, thì ông H sang xin tiếp tục thực hiện hợp đồng mua rẫy và ông Q đồng ý với điều kiện ông H chuyển thêm 500.000.000 đồng, nhưng ngày 15/3/2023 ông H chỉ chuyển khoản 220.000.000 đồng. Tổng cộng ông H chuyển cho ông Q 520.000.000 đồng. Ông Q hẹn đúng 08 giờ ngày 16/3/2023 ông H phải có mặt tại Văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng. Đúng 8 giờ ông Q có mặt tại Văn phòng công chứng nhưng ông H không có mặt, nên ông Q tiếp tục cho người vào phá cà phê và quyết định không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán rẫy với ông H.

Về hiện trạng lô đất rẫy: Ngày 30/10/2022 sau khi ký biên bản cọc ông Q đã bàn giao lô đất rẫy cho ông H chăm sóc. Tổng số cây sầu riêng là 122 cây, cà phê 380 cây, hồ tiêu 280 trụ, (60 trụ đã bị chết tiêu).

Theo biên bản đặt cọc, ông H chỉ chăm sóc cây và phải giữ nguyên hiện trạng cây trồng, nhưng ông H đã tự ý thuê người chặt hạ 112 cây cà phê đang thu hoạch của ông Q và tự ý thu hoạch vườn tiêu khi chưa có sự cho phép của ông Q. Gây thiệt hại cho ông Q:

+ Cà phê 112 cây, 01 cây 01 năm cho 12 kg nhân, đơn giá 60.000đ/kg. Thiệt hại cho 05 năm: $112 \text{ cây} \times 12\text{kg} \times 60.000\text{đồng/kg} \times 05 \text{ năm} = 403.200.000 \text{ đồng}$ (Bốn trăm lẻ ba triệu hai trăm nghìn đồng). Giống và công trồng chăm cây cà phê 05 năm để được thu: $112 \text{ cây} \times 420.000 \text{ đồng} = 47.040.000 \text{ đồng}$ (Bốn mươi bảy triệu đồng).

+ Cây Hồ tiêu 220 gốc, 01 năm 01 trụ tiêu thu hoạch được 05 kg tiêu khô, đơn giá 70.000 đồng. Thiệt hại: $220 \times 05 \text{ năm} \times 70.000 \text{ đồng} = 77.000.000 \text{ đồng}$ (Bảy mươi bảy triệu đồng). Tổng cộng gây thiệt hại cho ông Q 527.240.000 đồng (Năm trăm hai mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ông Q cho rằng ông H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên không đồng ý với yêu cầu của ông H. Tuy nhiên, xét về mặt tình cảm, thì ông Q chỉ đồng ý trả lại 320.000.000 đồng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Phương T trình bày: Khoảng 08 giờ sáng ngày 16/3/2023, bà T có đi cùng ông H đến rẫy của ông Q để cho ông H mượn tiền trả cho ông Q thì thấy có 02 người đang dùng cưa xăng cắt hạ cây cà phê trên rẫy, ông H gọi điện thoại cho ông Q và đưa điện thoại cho bà T nói chuyện, bà T hỏi ông Q là rẫy đã đồng ý bán sao còn cho người cắt cây cà phê, ông Q có nói là phá từ mấy hôm trước nhưng thực tế thì sáng đó ông Q vẫn cho người cắt phá cây cà phê, sau khi ông Q về rẫy thì hai bên xảy ra cãi nhau.

Người làm chứng bà Phạm Thị B1 trình bày: Bà là người môi giới để ông H mua của ông Q lô rẫy nói trên, nên bà biết rõ sự việc diễn ra từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 15/3/2023, nội dung đặt cọc như trong biên bản đặt cọc ngày 31/10/2022, sau khi ký đặt cọc một thời gian thì ông Q mang Giấy chứng nhận QSDĐ (bìa đỏ cũ) đến để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do trong thỏa thuận là ông Q phải ra bìa mới (bìa hồng) nên ông H không đồng ý, sau đó hai bên thống nhất nhờ tôi đứng ra làm thủ tục đổi bìa mới, tôi đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu đo đạc thì họ trả lời trước đây ông Q đã liên hệ đo đạc nhưng do đang bị chôn lấp trên đất của người giáp ranh nên không làm được, bà B1 có gọi điện thoại yêu cầu ông Q về giải quyết nhưng ông Q không về, việc ông H chậm chuyển cọc là do nguyên nhân chậm trễ trong khâu làm lại bìa mới nên

hai bên đã thỏa thuận lại, và lần cuối cùng là ngày 15/3/2023 ông Q có gọi cho tôi hỏi ông H có tiếp tục mua rẫy nữa thì chuyển tiếp cho Q 500.000.000 đồng. Tôi đã thông báo lại cho ông H, giữa ông H và ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng do ông H không đủ tiền theo yêu cầu của ông Q nên đã thương lượng và chuyển tiếp cho ông Q 220.000.000 đồng. Còn sự việc sáng ngày 16/3/2023 ông Q cho người cắt phá cây cà phê thì tôi không biết, tôi không có mặt ở đó mà chỉ nghe nói lại.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị Kim H1 trình bày: Bà H1 và bà B1 là người môi giới cho ông H đặt cọc mua rẫy của ông Q, hai bên đã làm biên bản đặt cọc nội dung như trong biên bản đặt cọc, khi đó phía ông Q nói đang nhờ người làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, nên ông H mới đồng ý mua, còn sự việc diễn ra sau đó thế nào thì bà H1 không biết.

Những người làm chứng ông Võ Đăng V, ông Trần Thanh C, bà Huỳnh Thị Kim H1, ông Phạm Thanh T1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H.

Buộc ông Trần Thanh Q trả lại cho ông Nguyễn Đăng H số tiền cọc đã nhận là 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc và yêu bồi thường 60.000.000 đồng tiền công, tiền mua phân bón của ông Nguyễn Đăng H.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh Q phải chịu 24.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng H 13.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0011251 ngày 04/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 11/10/2023, bị đơn ông Trần Thanh Q kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Đăng H giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn ông Trần Thanh Q giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm người làm chứng ông Võ Đăng V, ông Trần Thanh C khai rằng: Quá trình ông H chăm sóc vườn cây có thấy người làm công của ông H là ông Phạm Thanh T1 chặt cà phê để trồng chanh dây.

Ông Phạm Thanh T1 trình bày: Ông được ông H thuê vào rẫy dọn cỏ, tỉa cành, cắt cành cà phê chứ ông không chặt cây cà phê.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng 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, 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 kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh Q; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

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

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện ngày 30/10/2022, ông Nguyễn Đăng H ký kết với ông Trần Thanh C (Ông Trần Thanh Q ủy quyền cho ông C) hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa số 80, tờ bản đồ số 46, theo GCNQSDĐ số V 122819 do UBND huyện E cấp ngày 13/12/2002 cho ông Trần Thanh Q với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Thỏa thuận ông H đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tiền cọc được thanh toán làm 02 đợt: Đợt 01 ngày 30/10/2022 cọc

200.000.000 đồng, đợt 02 cọc tiếp 300.000.000 đồng nhưng không thể hiện ngày giao tiền cọc đợt 02. Số tiền còn lại 900.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày ông Q có giấy chứng nhận QSDĐ mới và hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Tại biên bản đặt cọc còn có một số nội dung khác, như: Sau khi đặt cọc thì ông H có quyền vào chăm sóc cây trồng, khi thanh toán đầy đủ thì được bàn giao rẫy; ông Q có quyền thu hoạch cà phê trước ngày công chứng, đồng thời phải bảo quản nguyên tình trạng cây trồng và các tài sản khác trên đất...

Ngày tại ngày lập hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2022, ông H đã chuyển cho ông Q 200.000.000 đồng, đến ngày 02/12/2022 ông H chuyển thêm cho ông Q 100.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 06/01/2023 ông Q và ông H lập thỏa thuận mới với nội dung: Ngày 13/01/2023 ông H phải chuyển tiếp cho ông Q 100.000.000 đồng tiền cọc, ông H chịu trách nhiệm làm sổ mới, thời hạn hoàn thành sổ mới là ngày 24/02/2023 để hai bên ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng. Nếu ông H vi phạm thỏa thuận thì bị mất cọc và ông Q lấy lại rẫy. Nếu ông Q vi phạm thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc bằng số tiền nhận cọc.

Khi làm thủ tục xin cấp đổi lại GCNQSDĐ thì không thực hiện được do một phần sổ đỏ đang bị chồng lẫn với sổ của người khác, nên ông H không chuyển thêm 100.000.000 đồng tiền cọc như đã thỏa thuận và đến ngày 24/02/2023 ông H cũng chưa làm được giấy chứng nhận mới để làm thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy, ngày 10/3/2023 ông Q đã lấy lại lô đất rẫy và cho người chặt cà phê, sau khi lấy lại rẫy thì hai bên tiếp tục có thỏa thuận mới bằng miệng, nội dung ông Q đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông H, nên ngày 15/3/2023 ông H chuyển khoản thêm 220.000.000 đồng cho ông Q. Hai bên thống nhất ngày 16/3/2023 ra Văn phòng công chứng Phạm Văn Q1 để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi đến giờ hẹn ngày 16/3/2023 ông H đến lô rẫy xem lại trước khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, thì thấy có hai người đang dùng cưa xăng cắt phá cây cà phê trên rẫy, nên ông H đã gọi ông Q đến rẫy để giải quyết thì hai bên xảy ra cãi vã và không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của ông H là phù hợp với lời khai của những người làm chứng bà T, bà B1, bà H1.

Như vậy, ông Quốc d đã đồng ý cho ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và ngày 15/3/2023 đã nhận thêm của ông H 220.000.000 đồng tiền cọc, nhưng sáng ngày 16/3/2023 ông Q vẫn cho người cắt phá cây cà phê trên lô rẫy đã nhận cọc của ông H, làm cho tài sản mà ông H đặt cọc để mua không còn hiện trạng như ban đầu khi hai bên thỏa thuận mua mà đã bị giảm giá trị, nên việc ông H không

tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này và yêu cầu ông Q trả lại tiền cọc là có căn cứ và không trái quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông H chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên đất vẫn do ông Q quản lý, sử dụng; còn ông Q có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền nhận đặt cọc 520.000.000 đồng là phù hợp.

[2.2] Đối với kháng cáo của ông Q yêu cầu xem xét những thiệt hại ông H gây ra cho ông Q như: Chặt hạ 112 cây cà phê, 01 cây 01 năm cho 12 kg nhân, đơn giá 60.000đ/kg. Thiệt hại cho 05 năm: 112 cây x 12kg x 60.000đồng/kg x 05 năm = 403.200.000 đồng; G và công trồng chăm cây cà phê 05 năm để được thu: 112 cây x 420.000 đồng = 47.040.000 đồng; tự ý thu hoạch 220 gốc cây tiêu, 01 năm 01 trụ tiêu thu hoạch được 05 kg tiêu khô, đơn giá 70.000 đồng. Thiệt hại: 220 x 05 năm x 70.000 đồng = 77.000.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu đồng). Tổng cộng gây thiệt hại cho ông Q 527.240.000 đồng.

Xét thấy đây là trình bày của ông Q chứ ông Q không có đơn yêu cầu kiện phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm không có thẩm quyền giải quyết. Do đó yêu cầu này của ông Q không nằm trong phạm vi xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm. Vì vậy, kháng cáo này của ông Q không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Trần Thanh Q trả lại cho ông Nguyễn Đăng H số tiền cọc đã nhận là 520.000.000 đồng nhưng không tuyên kể từ thời điểm nào là thiếu sót nên cần bổ sung cho đầy đủ.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh Q, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Thanh Q phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh Q.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H.

Buộc ông Trần Thanh Q trả lại cho ông Nguyễn Đăng H số tiền cọc đã nhận là 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc và yêu bồi thường 60.000.000 đồng tiền công, tiền mua phân bón của ông Nguyễn Đăng H.

[2.3] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh Q phải chịu 24.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng H 13.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0011251 ngày 04/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0011717 ngày 16/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo.

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 Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết

