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

Bản án số: **187**/2023/DS-PT
Ngày 23- 5 - 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: Ông Y Phi Kbuôr

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt – 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 23 tháng 5 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: 84/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".* Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị M, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978 và ông Lê Khánh H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn 2b, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Khắc H2, sinh năm 1996. Địa chỉ: Thôn L, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Có mặt.

NỘI DỤNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị M trình bày:

Ngày 17/9/2022 bà M và bà H, ông H1 ký Hợp đồng đặt cọc về việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà H, ông H1 chuyển nhượng cho bà M 01 lô đất diện tích khoảng 4.500m^2 tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 795.000.000 đồng. Tại nội dung Hợp đồng đặt cọc bà M đặt cọc cho bà H, ông H1 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 495.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 90 ngày (từ ngày 17/9/2022 đến ngày 17/12/2022), nếu bà H, ông H1 vi phạm Hợp đồng phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc. Đến hạn bà M đã nhắc nhở bà H, ông H1 làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất cho bà M, nhưng cho đến nay bà H, ông H1 chưa thực hiện đúng theo Hợp đồng.

Vì bà H, ông H1 vi phạm Hợp đồng nên bà M yêu cầu bà H, ông H1 trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng bà M yêu cầu bà H, ông H1 trả số tiền 600.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H thừa nhận ngày 17/9/2022 vợ chồng bà H và bà M ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung vợ chồng bà H chuyển nhượng cho bà M 01 lô đất diện tích 4.500 m^2 tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 795.000.000 đồng. Tại nội dung Hợp đồng đặt cọc bà M đặt cọc cho vợ chồng bà H 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 495.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 90 ngày (từ ngày 17/9/2022 đến ngày 17/12/2022), hiện vợ chồng bà H đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian làm thủ tục còn phụ thuộc vào Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, vì nhiều lý do khách quan mà vợ chồng bà H không mong muốn.

Nay bà M yêu cầu vợ chồng bà H trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc, vợ chồng bà H không đồng ý và yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐ đặt cọc nói trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 280, Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Áp dụng khoản 2 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lê Khánh H1 phải trả cho bà Phạm Thị M 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), trong đó 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Khánh H1 phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Phạm Thị M 14.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E theo biên lai số AA/2021/0011003, ngày 19 tháng 12 năm 2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/3/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện E. Xác định lỗi do bà Phạm Thị M từ chối giao kết thực hiện hợp đồng nên tài sản đặt cọc thuộc về ông H1, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nội dung đơn kháng cáo đã thể hiện và cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không triệu tập người làm chứng tham gia xét xử, thông báo thời gian mở phiên tòa lúc 13h30 ngày 14/2/2023 nhưng đến 15h vẫn chưa xử, khi phía bị đơn bỏ về thì lại đưa vụ án ra xét xử. Điều tra xác minh không đầy đủ, bà M cũng đã thừa nhận thời hạn là 90 ngày nhưng nếu quá hạn mà chưa hoàn thành thủ tục tách thửa thì bà M sẽ gia hạn thêm, vấn đề này có ông T làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này, chưa xem xét đến ý kiến trình bày của ông T. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Phía nguyên đơn bà Phạm Thị M vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và cho rằng khi hết thời hạn đặt cọc có cho bà H thêm 5 – 7 ngày để hoàn tất thủ tục nhưng bà H không đồng ý, nguyên đơn có yêu cầu bà H trả lại tiền cọc nhưng bà H chưa có tiền trả lại và nói khi nào bán được đất thì trả, bà H còn còn thách thức chúng tôi kiện ra tòa. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Quyết định của Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao dịch mua bán thửa đất tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông H1 bà H chưa phải là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà người đứng tên là ông Y. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc giữa bà M với ông H1, bà H đã bị vô hiệu hiệu ngay tại thời điểm ký kết. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả hai bên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Lê Khánh H1 trả lại tiền cọc cho bà Phạm Thị M. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng cáo của bị đơn.

Ngày 17/9/2022 bà Phạm Thị M và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Khánh H1 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà H, ông H1 chuyển nhượng cho bà M 01 lô đất diện tích khoảng 4.500m^2 tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 795.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc thể hiện bà M đặt cọc cho bà H, ông H1 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 495.000.000 đồng bà M sẽ thanh toán sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại Điều 4 của hợp đồng thể hiện: Bên A không bán thì đền cọc; Bên B không mua thì mất cọc. Bà M cho rằng hết thời hạn đặt cọc nhưng bà H, ông H1 chưa hoàn tất thủ tục về việc tách thửa là đã vi phạm về thời hạn đặt cọc trong hợp đồng nên bà M yêu cầu bà H, ông H1 trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc giữa bà M và ông H1, bà H lập ra nhằm mục đích đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông H1, bà H đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất trên đang đứng tên ông Y chứ không phải đứng tên ông H1, bà H. Việc ông H1, bà H chưa làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa phải là chủ thể sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đã ký kết hợp đồng đặt cọc để bán thửa đất nói trên là vi phạm điều cấp của pháp luật (Điều 123 BLDS 2015). Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều cho biết khi thỏa thuận việc đặt cọc, bên bán đã cung cấp và bên mua đã được xem toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản mà các bên đặt cọc chuyển nhượng, biết rõ thửa đất trên đang đứng tên ông Y nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2022 giữa bà M và ông H1, bà H đã vô hiệu từ khi ký kết. Lỗi dẫn đến Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do lỗi của cả hai bên nên các bên phải giao trả lại cho nhau nhưng gì đã nhận. Vợ chồng ông H1, bà H đã nhận của bà M số tiền cọc là 300.000.000 đồng nên bà H ông H1 phải trả lại cho bà M số tiền là 300.000.000 đồng và không bị phạt cọc.

Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện E về nội dung buộc ông H1, bà H phải trả cho bà M 300.000.000 đồng tiền phạt cọc và không chấp nhận phạt cọc.

[3] Về án phí:

[3.1]. Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được tòa án chấp nhận (300.000.000 đồng tiền phạt cọc không được chấp nhận). Cụ thể án phí phải chịu là: 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Khánh H1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể án phí phải chịu là: 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng.

[3.2]. Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M.

Buộc ông Lê Khánh H1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị M 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền cọc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Lê Khánh H1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị M 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 (Mười lăm triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0011003 ngày 19/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ, bà M còn phải nộp 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Lê Khánh H1, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2021/0011191 ngày 17/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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.

Trong 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 thoả 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:
- *TANDCC tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện E;*
- *Chi cục THADS huyện E;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú