

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 327/2023/DS-PT

Ngày: 21/9/2023

“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 Nguyễn Huân.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung và ông Nguyễn Tấn Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký Tòa án.

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

Mở phiên tòa ngày 21 tháng 9 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: 192/2023/TLPT-DS ngày 10/7/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2023/DS-ST, ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 262/2023/QĐ-PT, ngày 15/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 273/2023/QĐ-PT ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn L

Địa chỉ: Thôn 2, xã KH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2022)

Địa chỉ: Số 06, Liên gia 31, buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Lê Văn A;

Địa chỉ: Thôn 2, xã KH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 18/02/2023)

Địa chỉ: Số 02 đường YB, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H;

Địa chỉ: Thôn 2, xã KH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T - Vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023)

2. Bà Nguyễn Thị Th;

Địa chỉ: Thôn 2, xã KH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P - Vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày: Ngày 06/5/2022, ông ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Lê Văn A, để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.588,2m² tại xã KH, thành phố B; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị Th vào ngày 26/11/2021; giá chuyển nhượng thửa đất số 141 là 900.000.000đ; khoản tiền ông đặt cọc cho ông A ngày 06/5/2022 là 100.000.000đ; ngày 11/5/2022, ông đặt cọc thêm cho ông A 200.000đ; Các bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày 07/5/2022 đến ngày 22/6/2022, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 141 và ông sẽ thanh toán cho ông A số tiền còn lại 600.000.000đ; Nếu ông A không chuyển nhượng cho ông thửa đất nêu trên, thì ông A phải trả lại cho ông khoản tiền đặt cọc 300.000.000đ và chịu phạt cọc 300.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: Ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, ông đã giao cho ông A khoản tiền đặt cọc 300.000.000đ nhưng đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A từ chối chuyển nhượng cho ông thửa đất nêu trên, là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc; ông A không trả cho ông số tiền đặt cọc, không đồng ý phạt cọc. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông A phải trả lại cho ông khoản tiền đặt cọc 300.000.000đ và phạt cọc 300.000.000đ; Tổng cộng 600.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Văn A trình bày: Ngày 06/5/2022, ông ký kết hợp đồng đặt cọc với Lê Văn L, để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.588,2m² tại xã KH, thành phố B của vợ chồng ông; Về nội dung hợp đồng đặt cọc, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Ngày 06/5/2022 và ngày 11/5/2022, ông L đã giao cho vợ chồng ông khoản tiền đặt cọc 300.000.000đ; Trong thời gian từ ngày 07/5/2022 đến ngày 22/6/2022, ông đã nhiều lần yêu cầu ông L đến phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông L từ chối với lý do thửa đất số 141, không có 02 mặt tiền như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, vì ông L là người vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ ông Lê Văn L, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà là vợ ông Lê Văn A; Ngày 06/5/2022 và ngày 11/5/2022, ông Lê Văn L đặt cọc cho vợ chồng bà 300.000.000đ, để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.588,2m²

tại xã KH, thành phố B của vợ chồng bà. Tuy nhiên, sau đó ông L từ chối nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, với lý do thửa đất không có 02 mặt tiền. Vì vậy, vợ chồng bà, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2023/DS-ST, ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 401; Điều 423; Điều 427 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022, giữa ông Lê Văn A và ông Lê Văn L để chuyển nhượng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.588,2m² tại xã KH, thành phố B.

Buộc ông Lê Văn L phải trả cho ông Lê Văn A 300.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 300.000.000đ của ông Lê Văn L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 13/6/2023, nguyên đơn là ông Lê Văn L có đơn kháng cáo với lý do: Khi ông Lê Văn A nhận tiền đặt cọc của ông, ông A giới thiệu thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, có 02 mặt tiền nhưng thực tế thửa đất số 141 không có 02 mặt tiền như ông A hứa hẹn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 01/6/2023, bị đơn là ông Lê Văn A có đơn kháng cáo cho rằng ông Lê Văn L, là người vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Lê Văn L và bị đơn là ông Lê Văn A, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 06/5/2022, ông Lê Văn L ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Lê Văn A và giao cho ông A khoản tiền đặt cọc 100.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, tại xã KH, thành phố B, của vợ chồng ông A; Các bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày 07/5/2022, các bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất nêu trên; Hợp đồng đặt cọc, được ký kết giữa ông L và ông A là tự nguyện, có hiệu lực; Ngày 11/5/2022, ông L đặt cọc thêm cho ông A 200.000.000đ, Tổng cộng 300.000.000đ. Xét thấy, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, thông qua người môi giới; Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông L không xem xét thực địa thửa đất số 141, nên không biết được thửa đất số 141 không có 02 mặt tiền, dẫn đến các bên tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông A phải trả lại cho ông L khoản tiền đặt cọc đã nhận 300.000.000đ và không chấp

nhận yêu cầu phạt cọc của ông L, là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Các đương sự không rút đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Lê Văn L và bị đơn là ông Lê Văn A, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 06/5/2022, ông Lê Văn L ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Lê Văn A, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, tại xã KH, thành phố B với giá chuyển nhượng 900.000.000đ; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị Th vào ngày 26/11/2021; Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận: Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày 07/5/2022 đến hết ngày 22/6/2022, các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 141.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 06/5/2022, giữa ông Lê Văn A và ông Lê Văn L, Hội đồng xét xử xét thấy: Quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, tại xã KH, thành phố B là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị Th; Mặc dù bà Th không ký vào hợp đồng đặt cọc nhưng tại thời điểm ông L và ông A ký hợp đồng đặt cọc, có mặt bà Th; bà Th đồng ý với nội dung hợp đồng và cùng với ông A nhận tiền đặt cọc từ ông L. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc hợp pháp, có hiệu lực.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, ông L đã giao cho vợ chồng ông A, bà Th khoản tiền đặt cọc 100.000.000đ; Đến ngày 11/5/2022, ông A đặt cọc thêm cho vợ chồng ông A 200.000.000đ, Tổng cộng 300.000.000đ; Trong khoảng thời gian từ ngày 07/5/2022 đến ngày 22/6/2022, ông L từ chối ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 141, với lý do vợ chồng ông A đã lừa dối ông và hứa hẹn thửa đất số 141 có 02 mặt nhưng thực tế thửa đất số 141 không có 02 mặt tiền, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, nội dung của hợp đồng đặt cọc, không có điều khoản nào các bên thỏa thuận thửa đất số 141 có 02 mặt tiền; Việc ông L từ chối ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 141, là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, cần chấp yêu cầu kháng cáo của ông A, sửa bản án sơ thẩm và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, là không có căn cứ, vì các bên không có thỏa thuận về điều kiện để hủy bỏ hợp đồng.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc xác định lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Lê Văn L; ông Lê Văn L và ông Lê Văn A, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L; Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn A; Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 328 BLDS năm 2015; Hợp đồng đặt cọc, được ký kết ngày 06/5/2022, giữa ông Lê Văn A và ông Lê Văn L; khoản 3 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L về việc buộc ông Lê Văn A phải trả lại cho ông 300.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận và khoản tiền phạt cọc 300.000.000đ, Tổng cộng 600.000.000đ.

Về án phí: Ông Lê Văn L phải chịu 28.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 14.300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0022601 ngày 11/11/2022 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0002831 ngày 20/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Ông Lê Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: 0002763 ngày 13/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huân