

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 211/2023/DS-PT

Ngày 20 - 6 - 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 Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Lưu Thị Thu Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký TAND 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 20 tháng 6 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 97/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023, về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DSST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2023/QĐ-PT, ngày 29/5/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1989;

Nơi cư trú: Tổ dân phố B, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk;

Chỗ ở: C12 N, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1988 và bà Trần Thị N1, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1990; Địa chỉ: TDP2, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

* Người kháng cáo:

Bị đơn ông Nguyễn Thành N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 18/01/2022 (do nhầm lẫn ghi thành ngày 18/01/2021) bà có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Trần Thị N1 để nhận chuyển nhượng lô đất với diện tích 1.300m², chiều ngang 20m, chiều dài hết lô đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 7, tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Buôn đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng

tên Trần Văn D, Phạm Thị L đã chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Thành N, bà Trần Thị N1 vào ngày 29/4/2022. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 18/01/2022. Ngoài ra có thỏa thuận về việc nếu quá thời hạn nêu trên bên chuyển nhượng không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho bên nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc tức là 200.000.000 đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng không nhận chuyển nhượng nữa thì sẽ mất cọc.

Hết hạn theo hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận vợ chồng ông N, bà N1 không làm thủ tục chuyển nhượng được phần diện tích đất nói trên cho bà nên đã vi phạm. Vì vậy, bà không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nữa mà yêu cầu vợ chồng ông N, bà N1 trả lại số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

* Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị N1 trình bày:

Vợ chồng ông bà thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 18/01/2022 giữa vợ chồng ông bà và bà T và các nội dung thỏa thuận của hợp đồng đúng như lời trình bày của nguyên đơn. Hai bên thỏa thuận việc vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 1.300 m² với chiều ngang mặt đường là 20m chiều dài hết lô đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 7 tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà T đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 18/01/2022. Tuy nhiên, quá trình đo đạc tách thửa đất đối với diện tích đất nói trên kéo dài quá thời hạn theo thỏa thuận nên bà T không nhận chuyển nhượng nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì vợ chồng ông bà không đồng ý trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DSST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, 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 92; Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 120 và Điều 328 của Bộ luật dân sự.

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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh T.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị N1 phải lại cho bà Lê Thị Thanh T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một 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 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 03/4/2023, bị đơn ông Nguyễn Thành N có đơn kháng cáo với nội

dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Thành N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự khác giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DSST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành N đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì thấy:

Các bên đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 18/01/2022 nhưng do nhầm lẫn nên ghi thành ngày 18/01/2021. Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 7, tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà T đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 18/01/2022 đến ngày 18/3/2022, vợ chồng ông N, bà N1 có trách nhiệm làm thủ tục hồ sơ chuyển nhượng đất để hai bên cùng ra Văn phòng công chứng để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng vợ chồng ông N đã không thực hiện đúng thời gian làm hồ sơ chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Đến ngày 18/10/2022, bà Lê Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đòi lại tiền cọc 100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành N cho rằng vợ ông là bà N1 không nhận tiền cọc nên không đồng ý buộc bà N1 phải trả tiền cọc thì thấy: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2022 thể hiện bà N1 cùng tham gia ký kết, ông N và bà N1 là vợ chồng, số tiền 100.000.000 đồng nhận cọc được sử dụng cho mục đích chung của gia đình nên cấp sơ thẩm buộc ông N, bà N1 cùng có trách nhiệm trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho nguyên đơn là có căn cứ.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2023/DSST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Thành N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DSST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[2] **Tuyên xử:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh T.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị N1 phải trả lại cho bà Lê Thị Thanh T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một 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 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2021/0019306 ngày 10/4/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện B.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn

