

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 222/2023/DS-PT

Ngày: 14 - 7 - 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

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

**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: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các thẩm phán: 1. Ông Trương Công Bình

2. Bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thuý Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 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: 159/2023/DS – PT ngày 14/6/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 13a/2023/DSST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1992.

Trú tại: Buôn K, xã U, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quang T1, sinh năm 1995

Trú tại: Buôn K, xã U, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979.

Trú tại: Buôn K, xã U, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Thôn S, xã M, huyện S, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn H.

Trú tại: Thôn 8, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1986.

Trú tại: Thôn 8, xã U, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Trương Quang T1 trình bày:*

Ngày 21 tháng 5 năm 2022, ông Nguyễn Mạnh C có thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T về việc sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích 210m²; thửa đất số 87; tờ bản đồ số 14; tại xã U, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, với giá 2.045.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận là bên nhận chuyển nhượng đặt cọc cho bên sang nhượng số tiền 100.000.000 đồng, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 21/5/2022, phải tiến hành tới cơ quan có thẩm quyền công chứng và làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật. Nếu bên sang nhượng đất không thực hiện đúng cam kết thì phải bồi thường tiền gấp hai lần (100.000.000 đồng x 2 = 200.000.000 đồng). Nhưng khi ra công chứng bà Nguyễn Thị T không mang đầy đủ giấy tờ để làm thủ tục công chứng và còn có thái độ bất hợp tác không tuân theo đúng nội dung đã thỏa thuận như hợp đồng đặt cọc đã cam kết mà còn thách đố, đòi hủy bỏ việc sang nhượng thửa đất nêu trên. Sau khi đặt cọc bà T đã giao đất cho ông C quản lý, sử dụng. Ông C đã trồng 10 cây sầu riêng trên đất. Để đảm bảo quyền lợi, ông Cường yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc là bà Nguyễn Thị T trả lại tiền đặt cọc cho ông C là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật và lãi suất.

Đối với khởi kiện yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi tiền 10 cây sầu riêng nguyên đơn xin rút yêu cầu này.

** Tại bản tự khai, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn H trình bày:* Thừa nhận ngày 21/5/2021, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Mạnh C như đã trình bày ở trên. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 21/5/2022 đến hết ngày 21/6/2022. Ông C đã đặt cọc trước cho bà T số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Đến ngày 21/06/2022 bà T và ông C cùng ra Văn phòng công chứng H để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết. Tại văn phòng công chứng khi công chứng viên kiểm tra thủ tục và tiếp nhận thấy thiếu giấy chứng nhận độc thân của bà T nên yêu cầu bà T bổ sung để thực hiện theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm đó văn phòng công chứng H vẫn tiếp nhận hồ sơ công chứng và yêu cầu bà T bổ sung giấy xác nhận độc thân sau. Bà T đã yêu cầu ông C ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông C không ký. Việc ông Cường đưa ra lý do thiếu giấy chứng nhận độc thân của bà T nên không đồng ý ký kết hợp đồng. Từ sự việc nêu trên cho thấy ông C đã vi phạm vào Điều 328 BLDS 2015 và Điều 40, 43 của Luật Công chứng 2014.

Ngày 22/6/2022, bà T đã làm xong giấy chứng nhận độc thân và yêu cầu ông C đến Văn phòng công chứng thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C không đồng ý và yêu cầu bà T phải thương lượng giảm giá và chịu lãi cho người chủ đất khác mà ông C đã bán lướt cho họ không được sự đồng ý của bà T. Theo quy định ông C không ký kết hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc nên căn cứ vào Điều 328 BLDS 2015, tiền cọc thuộc về bà T là đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 13a/2023/DSST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh C.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Mạnh C số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng chẵn*).

- Đình chỉ xét xử yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Mạnh C.

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

Ngày 21/4/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn xác định vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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 năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13a/2023/DSST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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 bà Nguyễn Thị T 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] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

[2.1] Các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 21/5/2022 ông Nguyễn Mạnh C với bà Nguyễn Thị T có lập 01 hợp đồng đặt cọc. Theo đó ông C đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T nhằm đảm bảo cho ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 210m²; thửa đất số 87; tờ bản đồ số 14; tại xã U, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, với giá 2.045.000.000 đồng. Các bên cam kết, trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đặt cọc đến hết ngày 21/6/2022 các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục hoàn tất thì ông Cường trả đủ tiền cho bà T. Tại hợp đồng đặt cọc các bên cam kết: *“Bà T phải chịu trách nhiệm hỗ trợ để làm giấy tờ khi gặp rắc rối”. “Nếu quá thời hạn thoả thuận, nếu bà T không chuyển nhượng tài sản trên cho ông C, thì bà T phải hoàn trả và bồi thường cho ông C là 200.000.000 đồng. Ngược lại nếu ông C không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng”*.

Ngày 21/6/2022, tại Văn phòng công chứng V bà Nguyễn Thị T không cung cấp được Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nên các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng công chứng yêu cầu bà T bổ sung. Ngày 22/6/2022, bà T đã có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân theo đúng quy định và yêu cầu ông Nguyễn Mạnh C ra văn phòng Công chứng thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông C cho rằng bà T vi phạm thời hạn thoả thuận nên không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm đơn yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Mạnh C số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Xét thấy vào ngày 21/6/2022 các bên không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là do thiếu giấy tờ, chứ không phải bà T không chuyển nhượng đất cho ông C và sau đó ngày 22/6/2022, bà T đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo yêu cầu của Văn phòng công chứng và đề nghị ông C ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông C không đồng ý. Như vậy, việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất là do lỗi khách quan chứ không phải lỗi của bà T. Ông Nguyễn Mạnh C cho rằng ngày 21/6/2022, do không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất đã đặt cọc của bà Thủy nên ông Cường bị mất cọc với người thứ ba và họ không mua nữa. Vì thế mà ông Cường không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị T. Do vậy hợp đồng đặt cọc bị ông Nguyễn Mạnh C đơn phương chấm dứt thực hiện. Hợp đồng bị huỷ bỏ nên các bên

hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T : Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là phù hợp.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST. Ông Nguyễn Mạnh C phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[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 2 Điều 308 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T .

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13a/2023/DSST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Về Điều luật áp dụng: Căn cứ Điều 328; khoản 4 Điều 422; Điều 427 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 26; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C . Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Mạnh C số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

[2.2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Mạnh C số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm 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 điều 357, điều 468 BLDS 2015.

[2.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000 đồng án

phí DSST.

Ông Nguyễn Mạnh C phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST. Được khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Mạnh C đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2021/0017249 ngày 04/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2.4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu nên được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2021/0017591 ngày 04/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Bà T còn phải nộp 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) án phí DSST.

[3]. 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 C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Tuyết

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 9 giờ 55 phút ngày 14 tháng 7 năm 2023 tại phòng Nghị án.

Hội đồng xét xử phúc thẩm với thành phần Hội đồng gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình và bà Nguyễn Thị Nhung.

Tiến hành nghị án hồ sơ vụ án vụ án dân sự thụ lý số: 159/2023/TLPT-DS ngày 14/6/2023. về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13a/2023/DSST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật:

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thuỷ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13a/2023/DSST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

Về Điều luật áp dụng: Căn cứ Điều 328; khoản 4 Điều 422; Điều 427 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 26; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Cường. Buộc bà Nguyễn Thị Thủy phải trả cho ông Nguyễn Mạnh Cường số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Cường đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thủy phải trả cho ông Nguyễn Mạnh Cường số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

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 điều 357, điều 468 BLDS 2015.

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thủy phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST.

Ông Nguyễn Mạnh Cường phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST. Được khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Mạnh Cường đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2021/0017249 ngày 04/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thủy không phải chịu nên được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng bà Thủy đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2021/0017591 ngày 04/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Bà Thủy còn phải nộp 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) án phí DSST.

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

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.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Nhung

Trương Công Bình

Đinh Thị Tuyết

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- CCTHADS huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Tuyết

