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

Bản án số: 352/2023/DS-PT
Ngày 21 - 11 - 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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn

Bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - 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 21 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 248/2023/TLPT-DS, ngày 06/10/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Ngọc T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B L, tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số A K, phường I, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thái D, bà Nguyễn Thị Linh Đ; Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh T1 trình bày:

Vào ngày 22/5/2022, tại nhà của ông Nguyễn Thái D và bà Nguyễn Thị Linh Đ, ông Hồ Ngọc T và vợ chồng ông D, bà Đ có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc lô đất theo trích lục cũ thửa đất số 488, tờ bản đồ số 22, theo trích lục mới số 464, tờ bản đồ

số 31; địa chỉ thửa đất tại TDP E, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích hai bên thỏa thuận mua bán với nhau theo thỏa thuận là 22 mét ngang và dài hết đất. Nhưng khi vợ chồng ông D, bà Đ chỉnh sổ lại thì chỉ còn có 20,06 mét ngang và không đúng với thực tế và đúng như hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nên ông T đã liên hệ với vợ chồng ông D, bà Đ để thỏa thuận lại và giảm bớt tiền theo đúng thực tế diện tích đất trên sổ thì bên vơ chồng ông D, bà Đ không đồng ý và cũng không trả lại số tiền cọc cho ông T. Sau nhiều lần liên hệ giải quyết nhưng vợ chồng bà Đ, ông D không gặp còn cố tình trì hoãn không trả lại tiền cọc lại cho ông T và đã gây cho ông T nhiều khó khăn và thiệt hại cũng nhu uy tín. Nay ông T yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Thái D và bà Nguyễn Thị Linh Đ phải trả lại số tiền mà ông T đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông T yêu cầu vợ chong ông D, bà Đ phải trả lại cho ông T số tiền 400.000.000 đồng. Ngoài ra ông T không còn yêu cầu nào khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Thái D, bà Nguyễn Thị Linh Đ cùng trình bày:

Ông D, bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc T theo như người đại diện của ông T trình bày: Trước đó vào tháng 3/2022 giữa vợ chồng chúng tôi và ông T có thỏa thuận với nhau về việc mua bán thửa đất nói trên và ông T có đặt cọc cho vợ chồng ông D, bà Đ số tiền 700.000.000 đồng mục đích là để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng mà trước đó vợ chồng ông D, bà Đ đang thế chấp trong Ngân hàng, sau đó thì vợ chồng ông D, bà Đ dã trả lại cho ông T số tiền 500.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng thì để lại đặt cọc. Đến ngày 22/5/2022 tại nhà của vợ chồng chúng tôi (Nguyễn Thái D và Nguyễn Thị Linh Đ) thuộc TDP 5, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, ông Hồ Ngọc T và vợ chồng chúng tôi có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc lô đất theo trích lục cũ thửa số 488, tờ bản đồ số 22, theo trích lục mới số 464, tờ bản đồ số 31 địa chỉ thửa đất tại TDP E, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích hai bên thỏa thuận mua bán với nhau theo thỏa thuận là 22 mét ngang và dài hết đất. Nhưng khi vợ chồng chúng tôi chỉnh sổ lại thì chỉ còn có 20,06 mét ngang nhưng diện tích thực tế sử dụng thì vẫn còn đủ 22 mét ngang và dài hết đất với giá thỏa thuận là 2.100.000.000 đồng. Sau đó thì chúng tôi và ông T có ký Hợp đồng đặt cọc với nhau và còn lại số tiền 1.900.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng là 60 ngày kể từ ngày ký. Sau khi có được trích lục thửa đất thì vợ chồng chúng tôi có liên hệ và báo lại với ông T về việc thửa đất sau khi đo đạc lại thì chỉ còn 20,06 mét ngang thì ông T vẫn đồng ý mua, sau đó một thời gian thì ông T thỏa thuận bớt thêm cho ông 50.000.000 đồng, vợ chồng chúng tôi vẫn đồng ý. Khi chúng tôi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng chúng tôi có

liên lạc với ông T để lên Phòng công chứng và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T nhưng ông T không hợp tác và không chịu lên để ký Hợp đồng chuyển nhượng theo như đã thỏa thuận. Nay ông T yêu cầu vợ chồng chúng tôi phải trả lại số tiền mà ông T đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông T yêu cầu vợ chồng chúng tôi phải trả lại cho ông T số tiền 400.000.000 đồng thì chúng tôi không đồng ý, vì người vi phạm là ông T chứ không phải là vợ chồng chúng tôi. Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số: 15/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tung dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117; Điều 118; Điều 119; khoản 2 Điều 328; khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự: Hủy hợp đồng đặt cọc, được ký kết vào ngày 22 tháng 5 năm 2022 giữa ông Hồ Ngọc T với vợ chồng ông Nguyễn Thái D, bà Nguyễn Thị Linh Đ.

2. Không chấp yêu cầu khởi kiện trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thái D, bà Nguyễn Thị Linh Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/7/2023, nguyên đơn ông Hồ Ngọc T kháng cáo một phần nội dung của bản án số 15/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét lại nội dung vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thái D, bà Nguyễn Thị Linh Đ trả cho ông 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng (tổng cộng là 400.000.000 đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T là ông Trần Thanh T1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, 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. Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T làm trong thời hạn luật định và ông T đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T HĐXX thấy rằng:

Ngày 22/5/2023, giữa ông Hồ Ngọc T và ông ông Nguyễn Thái D, bà Nguyễn Thị Linh Đ có ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo trích lục cũ số 488, tờ bản đồ số 22, theo trích lục mới số 464, tờ bản đồ số 31 (diện tích là 22m ngang theo mặt đường Nguyễn Văn B và chiều dài hết đất) tại TDP E, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Giá hai bên thỏa thuận 2.100.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc bên nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng và bị đơn đã nhận đủ số tiền này.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông D, bà Đ cho rằng: Sau khi có được trích lục thửa đất thì vợ chồng ông D, bà Đ có liên hệ và báo lại với ông T về việc thửa đất sau khi đo đạc lại thì chỉ còn 20,06 mét ngang thì ông T vẫn đồng ý mua, sau đó một thời gian thì ông T thỏa thuận bớt thêm cho ông 50.000.000 đồng, vợ chồng ông D, bà Đ vẫn đồng ý với yêu cầu này của ông T. Tuy nhiên, khi ông D, bà Đ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông D, bà Đ có liên lạc với ông T để lên Phòng công chứng và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T nhưng ông T không hợp tác và không chịu lên để ký Hợp đồng chuyển nhượng theo như đã thỏa thuận. Còn ông T cho rằng theo hợp đồng đặt cọc là 22 mét ngang và dài hết đất, nhưng khi vợ chồng ông D, bà Đ bàn giao đất chỉ còn 20,06 mét ngang. Do đó vợ chồng ông D, bà Đ là bên có lỗi nên phải phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông.

Xét lời trình bày của các bên đương sự, HĐXX thấy rằng: Diện tích hai bên thỏa thuận mua bán với nhau theo thỏa thuận là 22 mét ngang và chiều dài hết đất. Khi vợ chồng ông D, bà Đ điều chỉnh lại sổ thì chỉ còn 20,06m ngang nhưng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/03/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xác định diện tích thực tế sử dụng vẫn còn đủ 22 mét ngang. Việc thiếu diện tích so với hợp đồng đặt cọc là do khách quan (do địa phương quy hoạch đường giao thông), không phải lỗi của vợ chồng ông D, bà Đ. Hơn nữa, sau khi có trích lục ông D, bà Đ cũng đã báo cho ông T về việc diện tích đất trên chỉ còn 20,06m ngang (*tại đơn khởi kiện ông T cũng thừa nhận việc này*) thì ông T vẫn đồng ý mua và thỏa thuận bớt cho ông T số tiền 50.000.000 đồng ông D, bà Đ vẫn đồng ý bán cho ông T. Tuy nhiên, khi ông D, bà Đ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về có liên hệ với ông T để lên phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông T không hợp tác và không chịu lên để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Vợ chồng ông D, bà Đ đã thực hiện đúng hợp đồng và kê khai biến động đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật để ký sang nhượng cho ông T nhưng ông T không thực hiện các thủ tục sang nhượng. Do đó, ông T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên lỗi thuộc về ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà Đ phải trả cho ông T 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng là không có căn cứ.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2023 là không đúng bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc đã có hiệu lực, việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T.

Do đó, đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T không có căn cứ để xem xét mà cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về chi phí thẩm, định giá: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm, định giá theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Hồ Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hồ Ngọc T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tung dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117; Điều 118; Điều 119; khoản 2 Điều 328; khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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:

Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc T về việc trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

[2] Về Chi phí thẩm định: ông Hồ Ngọc T phải chịu 1.450.000 đồng tiền chi phí thẩm, định giá (ông T đã chi phí xong).

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí DSST:

Ông Hồ Ngọc T phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B theo biên lai thu số 0018286 ngày 10/11/2022. Ông T còn phải tiếp tục nộp 10.000.000 đồng.

[3.2].Về án phí DSPT: Ông Hồ Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T đã nộp theo biên lai thu số 0018642 ngày 08/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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 Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Duy Thuấn **Nguyễn Thị My My** **Nguyễn Văn Chung**