**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 01/2019/DS-PT
Ngày: 04-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA 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 Đình Triết.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Nguyễn Duy Thuấn.

2. Ông Trần Anh Tuấn.

***- Thư ký phiên toà***: Ông Trương Xuân Hải - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 04 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về *"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị N – sinh năm 1969; ông Huỳnh Tấn D – sinh năm 1970 (có mặt).

Trú tại: Thôn A, xã B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Lê Văn Đ – sinh năm 1971; bà Lê Thị M – sinh năm 1973 (có mặt).

Trú tại: 189 Nguyễn Chí T, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

**3. Người kháng cáo:** Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M là bị đơn trong vụ kiện.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**** Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D trình bày:***

Ngày 21/5/2018, vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D một lô đất có chiều ngang theo quốc lộ 14 là 8m và chiều dài khoảng 77m, lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường; phía Tây giáp quốc lộ 14; phía Nam giáp đất ông H; phía Bắc giáp đất ông Đ, bà N. Lô đất tọa lạc tại xã D, huyện B, tỉnh Đắk Lắk và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng), hai bên có lập giấy tờ viết tay thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo việc thực hiện ký kết hợp đồng. Ông Đ, bà M đã nhận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 24/5/2018 vợ chồng ông D, bà N trả đủ số tiền còn lại và hai bên sẽ hoàn tất ký kết và làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng đối với lô đất nói trên cho bà N, ông D. Các bên thỏa thuận đến ngày 24/5/2018 nếu vợ chồng ông D, bà N không giao đủ tiền thì mất 200.000.000 đồng tiền cọc, ngược lại nếu vợ chồng ông Đ, bà M không giao đất, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc gấp đôi số tiền ông D, bà N đã đặt cọc, tức 400.000.000 đồng. Đến ngày 24/5/018, thì ông Đ, bà M đổi ý không giao đất, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do đất đã cho bà N thuê để làm địa điểm bán cây giống. Nay vợ chồng ông Đ, bà M đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc và thanh toán số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông D, bà N, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:***

Vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M thừa nhận ngày 21/5/2018, vợ chồng ông Đ, bà M có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà N một lô đất có diện tích và tứ cận lô đất như vợ chồng ông D, bà N đã trình bày. Giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tờ viết tay thỏa thuận đặt cọc 200.000.000 đồng để đảm bảo việc thực hiện ký kết hợp đồng và hẹn ngày 24/5/2018 vợ chồng ông D, bà N trả đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, hiện nay lô đất nêu trên vợ chồng ông Đ, bà M đang cho bà N thuê diện tích đất trên để làm địa điểm bán cây giống, thời hạn thuê 05 năm kể từ năm 2018 và hiện tại ông Đ, bà M không có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên nữa. Nay ông D, bà N khởi

kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Đ, bà M không đồng ý vì lô đất hiện nay ông Đ, bà M đã cho thuê và không có nhu cầu chuyển nhượng. Ông Đ, bà M đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận và lãi suất đối với khoản tiền trên theo lãi suất Ngân hàng tính từ ngày nhận tiền ngày 21/5/2018.

***Tại bản án số 10/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D số tiền 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)*.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự trong giai đoạn thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Buộc ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M phải chịu 20.000.000 đồng *(hai mươi triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0004880 ngày 14/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 26/9/2018 bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Huỳnh Tấn D, bà Trần Thị N giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:*

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

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của ông

Lê Văn Đ, bà Lê Thị M là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M - Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 tố tụng: Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ thẩm phán công bố toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Thư ký ghi biên bản phải liệt kê cụ thể tên từng tài liệu, chứng cứ và các chứng cứ nêu trên do ai là người cung cấp được quy định tại Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng và đầy đủ nên cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dụng:

[2.1] Ngày 21/5/2018, vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D một lô đất có chiều ngang theo quốc lộ 14 là 8m và chiều dài khoảng 77m. Lô đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Đắk Lắk và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng), hai bên có lập giấy tờ viết tay thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo việc thực hiện ký kết hợp đồng. Ông Đ, bà M đã nhận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 24/5/2018 vợ chồng ông D, bà N trả đủ số tiền còn lại hai bên sẽ hoàn tất ký kết và làm hợp đồng chuyển nhượng đối với lô đất nói trên cho bà N, ông D. Các bên thỏa thuận đến ngày 24/5/2018 nếu vợ chồng ông D, bà N không giao đủ tiền thì mất 200.000.000 đồng tiền cọc, nếu vợ chồng ông Đ, bà M không giao đất, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc gấp đôi số tiền ông D, bà N đã đặt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M cho rằng: Giữa ông Đ, bà M với ông D, bà N không ký hợp đồng đặt cọc mà chỉ thỏa thuận về nội dung đặt cọc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đã vô hiệu nên thỏa thuận đặt cọc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng vô hiệu nên các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận là không có căn cứ. Bởi lẽ:

Tại giấy viết tay đề ngày 21/5/2018 (bút lục số 06) thể hiện ông Huỳnh Tấn D, bà Trần Thị N giao ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang theo quốc lộ 14 là 8m và chiều dài khoảng 77m, tọa lạc xã Pơng Drang, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng *(một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng)*. Các bên thỏa thuận *"nếu mai này đổi ý bên mua mất tiền. Bên bán 01 đền 02"*. Việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự quy định về "Đặt cọc và phạt cọc". Lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn là do ông ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M. Mặc dù, quyền sử dụng đất ông Đ, bà M đã cho ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị T thuê từ ngày 01/01/2017, thời hạn thuê 05 năm nhưng ngày 21/5/2018 vợ chồng ông Đ, bà M thỏa thuận nhận cọc và đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Huỳnh Tấn D, bà Trần Thị N.

Từ các phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

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

[3] Về án phí: Do đơn không chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M – Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D số tiền 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)*.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất khi thi hành án khi đương sự có yêu cầu.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M phải chịu 20.000.000 đồng *(hai mươi triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho bà Trần Thị N, ông Huỳnh Tấn D số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0004880 ngày 14/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0004977 ngày 02/10/2018 và biên lai thu tiền số 0009993 ngày 17/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. 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:***
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- . . . . . .;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

(*Đã ký*)

**Nguyễn Đình Triết**