TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số 08/2024/DS-PT Ngày 08/01/2024 *"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Phan Tiến Dũng;

2. Ông Trần Văn Thưởng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà H Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 27/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Hoàng E; địa chỉ: Thôn A, xã Long Bình, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Đ; cùng địa chỉ: Làng G, xã Ia Lang, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3. Người làm chứng:

Bà Siu H, địa chỉ làng Le B, xã Ia Lang, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ làng Le C, xã Ia Lang, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan H E trình bày:

Ông ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất tại làng G, xã Ia Lang, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai trên đất có khoảng 800 cây cao su. Việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc không có bị ai ép buộc, lừa dối. Ông đã giao tiền cọc 200.000.000đ cho

ông H qua tài khoản của ông H. Việc ký hợp đồng đặt cọc có bà Siu H ở làng Le B, xã Ia lang, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai làm chứng và viết hợp đồng đặt cọc cho ông.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất và tài sản trên thửa đất mà các bên thỏa thuận sang nhượng do ông quản lý sử dụng, khai thác mủ cao su trong 06 tháng. Đến ngày 25/12/2022 ông giao lại thửa đất cho gia đình ông H quản lý, sử dụng và ông yêu cầu gia đình ông H trả lại tiền cọc.

Khi ông giao lại thửa đất và tài sản trên đất cho gia đình ông H, không bị thất thoát, hư hỏng tài sản gì và gia đình ông H cũng không có ý kiến gì khi nhận lại thửa đất và tài sản trên đất. Vì gia đình ông H cũng muốn bán đất, nhưng không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng và sau đó yêu cầu ông trả số tiền là 880.000.000đ, nhưng ông không đồng ý.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông 200.000.000 đồng tiền cọc và 200.000.000 đồng phạt cọc.

Bị đơn ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 18/4/2022 ông Phan Hoàng E cùng chị Nguyễn Thị H và chị Siu H đến gia đình ông và trao đổi việc mua bán đất. Sau đó ông E ngỏ ý muốn mua lô đất trồng cao su của gia đình ông tại Làng G, xã Ia Lang, huyện Đức Cơ với số tiền 1.080.000.000đ gia đình ông đồng ý giá trên và có nói cụ thể với phía ông E là lô đất của gia đình ông hiện tại chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do gia đình bận nhiều việc nên chưa có thời gian để làm, khi đó ông E có nói là ông mua đất để làm nên cũng chưa cần thiết, miễn sao đất không có tranh chấp là được. Khi nghe ông E nói vậy gia đình ông thấy cũng hợp lý nên thống nhất việc trao đổi mua bán.

Trong bàn bạc việc đặt cọc, ông E có nói là tạm thời đưa trước cho gia đình ông 200.000.000đ và sau này gia đình ông cần tiền để giải quyết công việc thì ông E sẽ trả thêm và chỉ để lại một ít để gia đình ông có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông E. Bên cạnh đó, hai bên cũng thống nhất ông E được quyền sử dụng, bảo quản, khai thác mủ trên vườn cây cao su nói trên.

Hai bên thống nhất hoàn toàn các nội dung đã nêu và làm giấy đặt cọc có sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị H và chị Siu H. Từ đó đến nay ông E vẫn sử dụng khai thác vườn cây cao su của gia đình ông; gia đình ông cũng đã có thêm 02 lần làm giấy thay đổi thời gian cho phù hợp. Đến tháng 10/2022 khi giấy đặt cọc gần hết hiệu lực gia đình ông có nói với ông E là trả thêm cho gia đình ông một ít tiền để lo công việc và đưa các giấy tờ cần thiết để gia đình ông làm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông E, nhưng ông E không cung cấp các giấy tờ cần thiết và không trả thêm tiền. Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan H E vì gia đình ông bà vẫn có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục để làm hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông E.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 120, 275, 276, 278, 281, 284, 288, 292, 293, 294,328, 351, 357, 358, 385, 401, 402, 410, 413, của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng E.

2. Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Phan Hoàng E 200.000.000đ tiền cọc và 200.000.000đ tiền bồi thường do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí cũng như số tiền lãi trong việc chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/9/2023, bị đơn là ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ vụ án bởi vì ông E là người vi phạm hợp đồng, không cung cấp các giấy tờ cần thiết để bị đơn lập hợp đồng; các bên có thỏa thuận với nhau không cần làm hồ sơ chuyển nhượng ngay mà khi có thời gian thì làm hồ sơ chuyển nhượng và khi ông H cần tiền để giải quyết công việc thì ông E sẽ trả thêm và chỉ để lại một ít khi các bên làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông E không thực hiện. Ngoài ra, ông E phải có trách nhiệm trả lại số tiền khai thác mủ cao su từ tháng 4/2022 đến nay, mỗi ngày 2.000.000 đồng; bồi thường 10 cây cao su thất thoát.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo đề ngày 15/9/2023 của ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Đ trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 26/8/2022 giữa ông Phan Hoàng E và ông Đinh Văn H xác lập hợp đồng đặt cọc, theo đó ông E đặt cọc cho ông H 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất tại địa chỉ làng G, xã Ia Lang, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai; trên thửa đất có 880 cây sao su. Hợp đồng đặt cọc các bên cam kết thời hạn đặt cọc từ ngày 26/8/2022 đến ngày 26/10/2022. Mặc dù vậy, đã hết thời hạn cam kết của hợp đồng, nhưng bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ. Điều khoản hợp đồng quy định: *"Bên A (bên bán) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (bên mua) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi*

thủ tục công chứng hoàn tất Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A". Theo điều khoản này, nghĩa vụ của nguyên đơn chỉ phát sinh khi các bên hoàn tất thủ tục công chứng; đồng thời, trong hợp đồng có đề cập về phạt bồi thường tiền cọc *"Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp...(...) lần số tiền mà cọc cho bên A"*. Như vậy, hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận về thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, có thỏa thuận về tiền phạt cọc nhưng không thỏa thuận về số tiền phạt cọc. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: *"2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác"* . Theo quy định thì mặc dù hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về tiền phạt cọc, song như đã phân tích nêu trên, phía bên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ, đã từ chối việc giao kết, không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nguyên đơn.

[2.2] Mặt khác, các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ vụ án còn thể hiện, giữa ông E và ông H trước ngày lập hợp đồng 26/8/2022 các bên đã thỏa thuận lập hợp đồng lần thứ nhất vào ngày 18/4/2022 và lần thứ hai ngày 28/6/2022; mục đích lập hợp đồng để bị đơn có thời gian hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng cho nguyên đơn. Như vậy, có thể thấy rằng phía bị đơn đã được nguyên đơn tạo điều kiện để thực hiện hợp đồng nhiều lần, thế nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng các điều khoản mà hai bên đã cam kết; đồng thời nhận thấy lỗi dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng không phải do yếu tố khách quan, không phải do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chậm trễ trong việc hoàn tất hồ sơ để các bên thực hiện quyền của mình mà lỗi trong vụ án là do bị đơn.

[2.3] Từ những phân tích và nhận định như trên thấy rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Đinh Văn H, chị Nguyễn Thị Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

- Căn cứ các Điều 144, 147, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 275, 276, 278, 281, 284, 288, 292, 293, 294,328, 351, 357, 358, 385, 401, 402, 410, 413 Bộ luật dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng E.

Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Phan Hoàng E 200.000.000đ tiền cọc và 200.000.000đ tiền bồi thường do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, tổng cộng là 400.000.000đ *(Bốn 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 xong, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000đ đồng *(Hai mươi triệu đồng)*. Hoàn trả cho ông Phan Hoàng E 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005737 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Đinh Văn H, chị Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005581 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đức Cơ;
- Chi cục THADS huyện Đức Cơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn