

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 192/2023/DS-PT

Ngày 26 - 5 - 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: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các thẩm phán:

1. Ông Văn Công Dân
2. Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên 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 26 tháng 5 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: 64/2023/DS – PT ngày 23/3/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 03/2023/DS-ST ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng L; địa chỉ: Thôn 9, xã N, huyện Ka, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn H1; địa chỉ: B, thị trấn Ka, huyện Ka, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn P , bà Nguyễn Thị H ; địa chỉ: Thôn 10, xã Đa, huyện Ka, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phú: Ông Hoàng Ngọc T ; địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà: Ông Nguyễn Xuân B ; địa chỉ: Tổ dân phố 5, N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt);

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị H .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng L trình bày: Vào ngày 25/4/2022, ông L có thoả thuận nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H 03 thửa đất, gồm: Thửa số 21, 21a và thửa 88, tờ bản đồ số 24, tổng diện tích 16.925m², tại Thôn 4, xã Đa, huyện Ka , các thửa đất đã có Giấy CNQSD đất số K 119896, K 119897, K 119898. Các bên thoả thuận lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Thống nhất giá chuyển nhượng là 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng). Ông L đặt cọc số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), số tiền còn lại thì khi công chứng Hợp đồng bên mua giao đủ tiền cho bên bán. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đặt cọc đến hết ngày 25/5/2022, bên ông P , bà H sẽ cùng với ông L đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông P , bà H cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình và cam đoan tài sản này không có tranh chấp, đất không quy hoạch. Nếu quá thời hạn thoả thuận trên, ông P , bà H không chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông L thì ông P , bà H phải bồi thường cho ông L gấp 3 (ba) lần số tiền mà ông L đã đặt cọc. Tổng số tiền hoàn trả và phạt cọc là 4.000.000.000 đ (bốn tỷ đồng), nếu ông L không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Theo thoả thuận, ngày 25/5/2022, các bên đến Văn phòng công chứng Văn Đình Tùng tại huyện Ka để làm thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông P , bà H không mang đủ giấy tờ nên không chứng thực được do thiếu trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Sau đó ông P , bà H hẹn thêm 1 tháng để hoàn tất giấy tờ và yêu cầu ông L phải đưa thêm cho ông P , bà H 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và thống nhất giảm giá xuống còn 5.950.000.000 đồng . Theo yêu cầu ngày 01/6/2022, ông L giao cho ông P , bà H số tiền 1.000.000.000 đồng, sau đó hai bên cùng cam kết, kể từ ngày 01/6/2022 (ngày hợp đồng đặt cọc lần 2) đến 02/7/2022 thì hai bên cùng đến Phòng công chứng để làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 02/7/2022, hai bên xuống nơi có đất để đo đạc thực tế và cắm ranh giới. Sau khi cắm cọc đất xong thì có ông Phạm Văn N là anh trai ông Phạm Văn P đến nói rằng trong diện tích đất sang nhượng này có khoảng hơn 5000m² đất của ông N nên ông L yêu cầu ông P , bà H tự thoả thuận với ông N và hẹn đến ngày

04/7/2022 đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến khoảng 15 giờ, ngày 04/7/2022, Tại Văn phòng công chứng ông L hỏi ông P, bà H, đã thoả thuận được về việc tranh chấp với ông Nghiêm chưa nhưng ông N yêu cầu bà H phải đưa 1.700.000.000 đồng thì ông N mới đồng ý cho ông P, bà H làm thủ tục chuyển nhượng. Ông L có đề nghị đưa cho ông N 1.700.000.000 đồng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P, bà H không đồng ý mà tự bỏ về nên không ký kết hợp đồng được. Hơn nữa, qua tìm hiểu thì ông L được biết các thửa đất trên nằm trong diện đất được quy hoạch làm trung tâm thương mại. Vì vậy, ông L đã gặp ông P, bà H để yêu cầu thực hiện cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 là trả lại cho ông L số tiền đặt cọc 2 lần tổng cộng: 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), nhưng ông P, bà H không chịu trả.

Do ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị H đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên ông L làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết, buộc ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông L số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và phạt là 3.000.000.000 đồng nhưng sau đó ông L rút một phần yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền là 500.000.000 đồng. Tổng cộng, ông L yêu cầu ông P, bà H phải trả cho ông số tiền là 2.500.000.000đ (Hai tỉ năm trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H trình bày: Thừa nhận Vào ngày 25/4/2022, bị đơn có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng L 03 thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 6.200.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc vào ngày 25/4/2022, là 1.000.000.000 đồng, ngày 01/6/2022 nhận của ông L 1.000.000.000 đồng và lập Hợp đồng đặt cọc thứ 2, tổng cộng bị đơn đã nhận của ông L số tiền 2.000.000.000 đồng, sau đó hai bên cùng cam kết, và thoả thuận đến 02/7/2022 hai bên cùng đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và các bên thống nhất giảm giá chuyển nhượng các thửa đất trên xuống còn 5.950.000.000đ (Năm tỉ, chín trăm năm mươi triệu đồng).

Nhưng ngày 02/7/2022, vào ngày nghỉ (thứ 7) nên không thể công chứng hợp đồng được, buổi chiều ngày 04/7/2022 hai bên ra công chứng, ông L viết giấy yêu cầu ông P, bà H phải làm giấy CNQSD đất đối với 1300m² đất của thửa 21b trên và để lại 500.000.000 đồng (*không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về nội dung này*), sau khi làm xong thì trả hết, ông P, bà H đồng ý với yêu cầu của ông L nhưng ông Long lại yêu cầu chuyển 1.700.000.000 đồng cho ông Phạm Văn N (là anh ông Phạm Văn P) thì ông P, bà H không đồng ý. Sau đó, bà H gọi ông L ra thực hiện công chứng hợp đồng nhưng ông L không nghe điện thoại nên không thực hiện được.

Đến ngày 05/7/2022, ông L đến nhà đòi tiền cọc và tiền phạt cọc và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên nữa. Nay, ông Long yêu cầu Toà án giải quyết, buộc ông Phạm Văn P , bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông L số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng thì ông P , bà H không đồng ý vì ông P , bà H không có lỗi trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 quyền sử dụng đất trên mà vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 quyền sử dụng đất trên.

Người làm chứng ông Phạm Văn Nghiêm có ý kiến:

Vào năm 1992, ông N có nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn N1t 01 lô đất khoảng hơn 5000m² tại thôn 4, xã Ea Đar, huyện Ea Kar chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này có phía Nam giáp với đất nhà ông Phạm Văn P . Sau khi nhận sang nhượng đất, ông sử dụng ổn định đến năm 2017 thì cho ông Phạm Văn C là em trai canh tác. Sau đó, ông C và ông P có mâu thuẫn với nhau nên ông C cũng không sử dụng diện tích đất này mà để vậy. Ông cũng chưa đi kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất này vì nghĩ là đất của mình nằm kề các anh em trong nhà nên không sợ ai lấn chiếm. Đến khoảng tháng 7/2022, ông N phát hiện vợ chồng ông Phạm Văn P , bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng đất cho ông L , trong đó có diện tích đất của ông nên đã đến để xem xét thì thấy có ông P , bà H cùng một số người đang đo đạc. Ông N có nói với mọi người là trong diện tích đất chuyển nhượng này có khoảng hơn 5000m² đất là của ông N mua từ ông N1 vào năm 1992. Sau đó, ông P , bà H có thoả thuận thanh toán cho ông số tiền 1,7 tỷ đồng để ông đồng ý cho ông P , bà H sang nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông L . Cũng trong tháng 7/2022 ông L , ông P , bà H có hẹn ông đến phòng công chứng để giao tiền. Nhưng khi đến phòng công chứng thì ông P , bà H không đồng ý giao tiền cho ông mà tự động bỏ về không nói lý do.

Hiện nay ông N đã nộp đơn khởi kiện ông P , bà H về hành vi tự đăng ký quyền sử dụng đất của ông, sau đó lại chuyển nhượng lại cho ông L làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông tại UBND xã Đa, huyện Ka, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu ông P , bà H phải trả lại diện tích 5.360m² cho ông N (có biên bản hoà giải tại UBND xã Đa ngày 09/11/2022 photo kèm theo).

Còn đối với việc ông P , bà H và ông L nhận đặt cọc và giao tiền cọc như thế nào thì ông không biết. Ông N không đồng ý để ông P , bà H chuyển nhượng diện tích 5.360m² đất tại thửa đất số 21a, tờ bản đồ số 24 cho ai, vì đây là diện tích đất của ông. Đồng thời ông N từ chối tham gia tố tụng vụ án dân sự giữa ông L và vợ chồng ông P , bà H .

Người làm chứng bà Lê Thị D có ý kiến: Do có nhu cầu sang nhượng 03 thửa đất số 21, 21a và thửa 88, tờ bản đồ số 24, tổng diện tích 16.925m², địa chỉ thửa đất tại thôn 4, xã Đa, huyện Ka nên ông P, bà H có nhờ bà D tìm người mua. Sau đó bà có giới thiệu cho ông Nguyễn Trọng L mua diện tích đất trên. Sau khi thoả thuận thì hai bên có lập hợp đồng đặt cọc như đã nêu. Sau đó, khoảng được nửa tháng thì bên ông Nghiêm là anh trai của ông Phú có xuống nhận diện tích đất ông P, bà H sang nhượng cho ông L có một phần diện tích đất của ông N. Đến ngày hai bên hẹn lên công chứng hợp đồng thì ông N và ông P cãi nhau tại phòng công chứng. Sau đó ông P, bà H thoả thuận trả cho ông Nghiêm 1,7 tỷ đồng thì ông N đồng ý. Khi ông L chuẩn bị trả tiền để cho ông N thay ông P, bà H 1,7 tỷ đồng thì bà H lại không đồng ý, bà H lại cãi nhau với ông N nên hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L không ký được. Sau đó, do thấy đất bị tranh chấp nên ông L xin lại số tiền đã đặt cọc thì bà H không đồng ý trả.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 328; khoản 4 Điều 422; khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Long:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 và ngày 01/6/2022 giữa ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trọng L.

- Buộc Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Trọng L số tiền cọc và phạt cọc là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/4/2022 và ngày 01/6/2022 giữa ông Nguyễn Trọng L và ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L đối với yêu cầu phạt cọc ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H là 2.500.000.000 đồng mà ông Nguyễn Trọng L đã rút.

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 18/01/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ 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. Hiện nay, việc tranh chấp đất giữa ông Phạm Văn Ng và gia đình ông P, bà H đang giải quyết. Ông Ng, ông L không đến Tòa án để thoả thuận nên đề nghị được tạm dừng xét xử.

Xét quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, không liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo nội dung của bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đưa ra nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. Hội đồng xét xử tiếp tục làm việc.

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 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo hướng. Buộc Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Trọng L số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

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 H 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] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 25/4/2022, giữa ông Nguyễn Trọng L và Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H có lập 01 hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất, gồm: Thửa số 21, 21a và thửa 88, tờ bản đồ số 24, tổng

diện tích 16.925m², địa chỉ thửa đất: Thôn 4, xã Đa, huyện Ka, các thửa đất trên đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 119896, K 119897, K 119898 cho hộ ông Phạm Văn P với giá chuyển nhượng là 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng). Các bên cam kết, ông L đặt cọc cho ông P, bà H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đặt cọc đến hết ngày 25/5/2022, bên ông P, bà H sẽ cùng với ông L đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất thì ông L phải giao đủ tiền còn lại cho ông P, bà H. Theo đó, ông P, bà H cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và cam đoan tài sản này không có tranh chấp, đất không quy hoạch. Sau khi Hợp đồng đặt cọc được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu ông P, bà H không chuyển nhượng tài sản trên cho ông L, thì ông P, bà H phải bồi thường cho ông L gấp 3 (ba) lần số tiền mà ông L đã đặt cọc. Tổng số tiền hoàn trả cọc và phạt cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Ngược lại, nếu ông L không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng ngày 25/5/2022, ông L cùng ông P, bà H đi đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông P, bà H không mang đủ giấy tờ nên Văn Phòng công chứng không chứng thực được do thiếu trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Sau đó ông P, bà H hẹn ông L thêm 01 tháng để hoàn tất giấy tờ và yêu cầu ông L phải đưa thêm cho ông P, bà H 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và hai bên thống nhất giảm giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trên xuống còn 5.950.000.000 đ (Năm tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng). Theo yêu cầu của ông P, bà H, ngày 01/6/2022, ông L giao thêm cho ông P, bà H số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), sau đó hai bên lập Hợp đồng đặt cọc thứ 2 và cam kết, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 02/7/2022 thì hai bên cùng đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, các bên đã xác lập 02 hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó quyền và nghĩa vụ của các bên đã phát sinh theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2]. Xét thấy, việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng thì các bên đã lập thành văn bản. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì các quyền sử dụng đất nêu trên đã được cấp giấy CN QSD đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do vậy, các hợp đồng đặt cọc 25/4/2022 và ngày 01/6/2022 giữa ông L với ông P, bà H

không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức của xã hội nên có hiệu lực pháp luật và có đầy đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực theo quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết.

[2.3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2022 giữa ông P , bà H với ông L có nội dung: *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào.*

Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 3 (ba) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng). Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc” (bút lục 06).

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2022 đã thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 02/7/2022. (bút lục 05).

Tuy nhiên, sau khi các bên tiếp tục thỏa thuận đặt cọc bổ sung và gia hạn việc thực hiện hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc” (bút lục 05) đến ngày 02/7/2022 các bên thực hiện việc đo đất, bàn giao thực địa thì giữa ông P , bà H phát sinh tranh chấp với ông Phạm Văn N nên ông L yêu cầu ông P , bà H thỏa thuận với ông N nhưng không thỏa thuận được. Sau đó, ông N đã có đơn khiếu nại và UBND xã Đa tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai nhiều lần nhưng chưa có kết quả. Qua xác minh vào ngày 25/11/2022, tại UBND xã Đa, huyện Ka của Tòa án thể hiện: Ngày 29/9/2022 UBND xã đã nhận được tờ trình của ông Phạm Văn N về việc giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất số 21a, tờ bản đồ số 24, diện tích 5.360 m², diện tích đất trồng điều đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông P , bà H vào ngày 08/5/1996. UBND xã Đa đã tiến hành hòa giải giữa ông N với ông P , bà H nhưng không thành.

Ngoài ra, thửa đất số 21, 21a, 88 nằm trong quy hoạch đất thương mại dịch vụ theo quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (*Quyết định này có sau khi các bên lập hợp đồng đặt cọc*).

Do đó, có căn cứ xác định ông P , bà H đã vi phạm điều khoản cam kết *“đất chuyển nhượng không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào”* trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2022. Vì vậy, việc ông L không tiếp tục thực hiện

hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền cọc, phạt cọc là có căn cứ. Việc ông P , bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Về khoản tiền phạt cọc: Theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2022 thì các bên đã thỏa thuận số tiền phạt cọc là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông L chỉ yêu cầu ông P , bà H phải trả lại số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không gây bất lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn phải chịu số tiền phạt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) là có căn cứ.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn bà Nguyễn Thị H 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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219; Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 328; khoản 4 Điều 422; khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[3]. Tuyên xử:

[3.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Long:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 và ngày 01/6/2022 giữa ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trọng L .

- Buộc ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Trọng L số tiền cọc và phạt cọc là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó

tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/4/2022 và ngày 01/6/2022 giữa ông Nguyễn Trọng L và ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L đối với yêu cầu phạt cọc ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H là 2.500.000.000 đồng mà ông Nguyễn Trọng L đã rút.

[3.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị H phải chịu 82.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Trọng L số tiền 56.500.000 đồng ông L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2021/0020108 ngày 22/7/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện EaKar.

[3.4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0020494 ngày 30/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. 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 Ka;
- CCTHADS huyện Ka;
- 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

