

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 377/2023/DS-PT

Ngày: 05/12/2023

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: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức, ông Hoàng Kim Khánh

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 05/12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 345/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 375/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Tài L - sinh năm 1973; Địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L: Ông Nguyễn Văn N - sinh năm 1972; Địa chỉ: 02 Y, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị T – sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 10 T, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1936; Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1978; Địa chỉ: 50B P, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/02/2023, đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 27/02/2023, các bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa

nguyên đơn ông Phạm Tài L và người đại diện theo uỷ quyền của ông L thống nhất trình bày:

Vào các ngày 05/5 và 07/6/2022, ông Phạm Tài L và bà Trần Thị T đã ký kết các hợp đồng đặt cọc với nội dung bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 42, tờ bản đồ số 31, diện tích 981,1m², tọa lạc tại xã E, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 084987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trần Thị T ngày 06/6/2021.

Các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 4.350.000.000 đồng, ông L đặt cọc cho bà T tổng cộng 600.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 07/6/2022 đến ngày 22/8/2022, hết thời hạn trên các bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bà T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận thì bà T sẽ bị phạt cọc gấp 3 lần số tiền nhận cọc, nếu ông L không nhận chuyển nhượng thì ông L mất 600.000.000 đồng đã đặt cọc.

Đến ngày 22/8/2022, ông L đến Văn phòng công chứng Đ (Địa chỉ: 36 N, thành phố B) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chờ mãi không thấy bà T đến và ông L cũng không liên lạc được với bà T để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà T trả lại số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Sau đó, ông L đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc, chỉ buộc bà T trả lại số tiền 600.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Bà T đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn về nội dung hợp đồng và thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông Phạm Tài L. Tuy nhiên, bà T và ông L đã hẹn nhau đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 14/7, 15/7 và 22/7/2022 nhưng ông L đều vắng mặt tại các lần hẹn trên.

Với thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết nên ngày 22/8/2022, bà T nhắn tin cho ông L qua ứng dụng Zalo để hẹn ông L đến Phòng công chứng số 1 (Địa chỉ: 04 T, thành phố B) nhưng ông L không đến. Cùng ngày, bà T nhắn tin hẹn ông L thêm lần nữa đến tại Văn phòng công chứng Đ lúc 08 giờ sáng ngày 23/8/2022. Tuy nhiên, ông L vẫn không đến đúng thời gian và địa điểm bà T đã thông báo nên bà T đã đề nghị Văn phòng thừa phát lại Đ lập vi bằng về sự có mặt

của bà T tại Văn phòng công chứng Đ và về việc ông L không đến để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vì bà T đã 04 lần hẹn ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông L đều không đến nên ông L là người có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do vậy, bà T đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tài L.

Tại bản tự khai ngày 17/7/2023, người làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 07/6/2022, ông L có nhờ bà L viết hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Tài L và bà Trần Thị T, nội dung hợp đồng là do ông L và bà T tự thoả thuận với nhau rồi ký nhận vào hợp đồng, còn bà L chỉ viết lại thoả thuận vào hợp đồng. Ngoài ra, bà L không biết gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 119, 328, 422 và 423 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; Khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tài L.

1.1. Tuyên bố huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị T và ông Phạm Tài L.

1.2. Buộc bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Phạm Tài L số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tài L về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T phải trả 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

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

Ngày 15/9/2023, bị đơn bà Trần Thị T có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc buộc ông Phạm Tài L thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/6/2022 giữa ông Phạm Tài L và bà Trần Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và có ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm. Đồng thời, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung vụ án: Ông Phạm Tài L và bà Trần Thị T cho rằng người kia không đến văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên đều không có căn cứ chứng minh. Xét hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hiện nay đối tượng của hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 đã không còn và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 42, tờ bản đồ số 31, diện tích 981,1m², tọa lạc tại xã E, thành phố B cho bà Nguyễn Thị T với giá chuyển nhượng gần bằng số tiền mà ông L và bà T đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022. Từ những phân tích, nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét nội dung đơn khởi kiện của ông Phạm Tài L và đơn kháng cáo của bà Trần Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nguyên đơn ông Phạm Tài L cho rằng ông L đã đến Văn phòng công chứng Đ vào ngày 22/8/2022 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như

đã thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 với bà Trần Thị T nhưng bà T không đến và khoá máy điện thoại nên ông L không thể liên lạc được.

Bị đơn bà Trần Thị T cũng cho rằng bà T đã đến Phòng công chứng số 1 và đã thông báo cho ông L đến Phòng công chứng số 1 để làm thủ tục nhưng ông L không đến.

Xét thấy, các hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2022 và ngày 07/6/2022 giữa ông Phạm Tài L và bà Trần Thị T đều có hiệu lực pháp luật nhưng trong các hợp đồng này, ông L và bà T đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện ông, bà có thoả thuận về địa điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nào và các đương sự không chứng minh được mình đã có mặt tại Văn phòng công chứng vào thời điểm nào cũng như không chứng minh được sự vắng mặt của bên kia tại thời điểm đó. Do đó, các bên đều có lỗi dẫn đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được như đã thoả thuận.

Theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022, thì thời hạn đặt cọc là 45 ngày cho đến ngày 22/8/2022 nên khi bà T hẹn ông L tiếp tục đến Văn phòng công chứng Đ vào sáng ngày 23/8/2022 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông L đã không còn nghĩa vụ phải giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T do thời hạn của hợp đồng đặt cọc đã hết. Vì thế, Vi bằng số 65/2022/VB-TPLĐA do Văn phòng thừa phát lại Đ lập ngày 23/8/2022 theo yêu cầu của bà Trần Thị T là không có giá trị chứng minh.

[3] Mặt khác, tại phiên toà hôm nay, bà T cũng thừa nhận sau đó vài ngày, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị T vào ngày 26/8/2022 với số tiền 4.300.000.000 đồng (theo thoả thuận chuyển nhượng cho ông L là 4.350.000.000 đồng) thì thấy là quyền lợi của bà T chưa bị xâm phạm. Đến ngày 23/9/2022, bà Thanh đã được đăng ký biến động đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 31, diện tích 981,1m², tọa lạc tại xã E, thành phố B, nên đối tượng của hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 giữa ông L và bà T là không còn. Từ đó, không thể buộc ông Phạm Tài L và bà Trần Thị T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2023 nên Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của ông L và buộc bà T phải trả lại cho ông L 600.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có 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:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328, khoản 4 Điều 422, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tài L.
Buộc bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Phạm Tài L số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng (*Sáu 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Tài L được nhận lại 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*) tạm ứng án phí (do ông Nguyễn Văn N nộp thay) theo Biên lai số 0001433 ngày 09/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bà Trần Thị T phải chịu 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp theo Biên lai số 0004642 ngày 05/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Như vậy, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ về án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trong 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 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr