

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 06/2020/DS-PT

Ngày: 10-02-2020

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**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lưu Thị Thu Hường

2. Ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam - 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 10 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2019/TLPT-DS ngày 09/12/2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Khắc H; trú tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà N; trú tại: Buôn K, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Trọng H1; trú tại: Phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Theo giấy ủy quyền ngày 25/02/2019); có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Trọng H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Khắc H trình bày: Do được người quen giới thiệu, tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà N một lô đất có thửa số 41, tờ bản đồ số 10A, diện tích 2.418m², đã được UBND TP. B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang

tên bà N với giá 1.825.000.000 đồng. (Các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ngày 04/12/2018, tôi đặt cọc cho bà N số tiền 30.000.000 đồng. Hẹn sau 45 ngày, kể từ ngày viết giấy tôi sẽ trả đủ số tiền còn lại và bà N sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Sau đó, bà N bội tín không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng, mà dùng quyền sử dụng đất trên chuyển nhượng cho người khác. Ngày 14/12/2018 bà N viết giấy cam kết tự nguyện bồi thường hợp đồng đặt cọc cho tôi với số tiền 250.000.000 đồng và hẹn sẽ trả cho làm 2 đợt: Đợt 1 là ngày 15/12/2018 trả 100.000.000 đồng, đợt 2 là ngày 22/12/2018 trả 150.000.000 đồng. Đến hạn, tôi nhiều lần tìm gặp bà N để đòi tiền bồi thường đặt cọc, nhưng bà N trốn tránh không chịu bồi thường cho tôi như đã thỏa thuận cam kết.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N bồi thường cho tôi số tiền đã cam kết ngày 14/12/2018 là 250.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Trọng H1 trình bày:
Ngày 04/12/2018, ông Ngô Khắc H đã tìm đến nhà bà N để đặt cọc cho bà N số tiền là 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của gia đình bà N 01 lô đất có diện tích là 2.418m², tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 10A, địa chỉ thửa đất tại xã T1, thành phố B. Đất đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 403122 cho hộ gia đình bà N với giá thỏa thuận là 1.825.000.000 đồng

Nhưng sau khi nhận tiền cọc bà N về hỏi ý kiến của các thành viên trong gia đình thì các thành viên trong gia đình bà N không đồng ý bán đất cho ông Ngô Khắc H nữa bởi các lý do như: Đất có giá trị lớn mà ông H chỉ đặt cọc có 30.000.000 đồng, thời gian đặt cọc lại lâu trong khi gia đình cần tiền gấp để trang trải trả nợ nần.... Mặc khác ông H cam kết chỉ thanh toán hết số tiền còn lại là 1.795.000.000 đồng cho bà N khi bà N làm các thủ tục sang tên lô đất trên cho ông H là quá rủi ro. Nhưng sau khi bà N nhận cọc 10 ngày thì đến ngày 14/12/2018 ông H đã ép buộc bà N viết giấy thỏa thuận về việc bồi thường Hợp đồng đặt cọc với số tiền là 250.000.000 đồng.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà N tôi không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do sau: Đất thuộc quyền quản lý chung của hộ gia đình bà N việc ông H tự ý viết nội dung và yêu cầu bà N ký vào hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/12/2018 là trái với quy định của pháp luật. Vì không có sự đồng thuận của hộ gia đình bà N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Việc bà N viết giấy thỏa thuận về việc bồi thường hợp đồng đặt cọc cho ông H với số tiền 250.000.000 đồng là bị ép buộc và trái pháp luật. Do ông H có ý định gian dối và có lỗi nên bà N không đồng ý trả lại tiền bồi thường theo thỏa thuận là 250.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, Điều 401, Điều 418, Điều 419 Bộ luật dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 26 Nghị

quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Ngô Khắc H.

Buộc bà N có trách nhiệm bồi thường cho ông Ngô Khắc H số tiền 250.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

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

Ngày 12/9/2019, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Trọng H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người kháng cáo 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 Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đặt cọc để tiến tới hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chồng và con của người đặt cọc không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 04/12/2018, ông H đặt cọc cho bà N số tiền 30.000.000 đồng, để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn là 45 ngày, kể từ ngày viết giấy bà N sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Chưa hết thời hạn đặt cọc và do bà N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nên ngày 14/12/2018 bà H'Nguyệt viết giấy cam kết tự nguyện bồi thường hợp đồng đặt cọc cho ông H với số tiền 250.000.000 đồng và hẹn sẽ trả cho làm 2 đợt: Đợt 1 là ngày 15/12/2018 trả 100.000.000 đồng, đợt 2 là ngày 22/12/2018 trả 150.000.000 đồng để bà bán đất cho người khác cao hơn và không có sự tranh chấp của người đã đặt cọc. Đến hạn, ông H nhiều lần tìm gặp bà N để đòi tiền bồi thường đặt cọc, nhưng bà N trốn tránh không chịu bồi

thường. Vì vậy, bản án sơ thẩm đã buộc bà N có trách nhiệm bồi thường cho ông Ngô Khắc H số tiền 250.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng, quyền sử dụng đất mà bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H là của hộ gia đình. Việc N tự ý thỏa thuận không có sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình là trái pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng, đây là hợp đồng đặt cọc không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người ký hợp đồng đặt cọc phải chịu trách nhiệm pháp lý và hậu quả của mình theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Mặt khác, ngày 14/12/2018 bà N viết giấy cam kết tự nguyện bồi thường hợp đồng đặt cọc cho ông H với số tiền 250.000.000 đồng nên bà N phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông H là phù hợp. Do vậy, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo cho rằng, bản án sơ thẩm không đưa chồng và con của bà N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử thấy, bà N là người ký hợp đồng đặt cọc và tự thỏa thuận về việc bồi thường cho ông H. Bản án sơ thẩm buộc bà N có trách nhiệm bồi thường cho ông Ngô Khắc H số tiền 250.000.000 đồng mà không phải buộc cả vợ chồng bà N phải bồi thường nên không đưa chồng và con của bà N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử cần áp dụng áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Không chấp nhận kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, Điều 401, Điều 418, Điều 419 Bộ luật dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Ngô Khắc H. Buộc bà N có trách nhiệm bồi thường cho ông Ngô Khắc H số tiền 250.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0002490, ngày 24/9/2019, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

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; Điều 7 và Điều 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 Tp. Buôn Ma Thuột;
- CC THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Đình Triết