TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 264/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 8 - 2024

V/v: "Tranh chấp hợp 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: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần

Ông Nguyễn Ngọc Sâm

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DSST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Kiều Văn C

Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Y Nol M, bà H Oăn R; Địa chỉ: Buôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người làm chứng: Bà H Lách M1; Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Y Nol M, bà H Oăn Rcăm

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình B *trình bày:*

Vào ngày 17/11/2021 ông Kiều Văn C đã đặt cọc cho ông Y Nol M, bà H Oăn R, số tiền 10.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất là: 16 m x 45m = 720m^2; tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15. Diện tích: 2.110m^2. Địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K; Giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận: Thời hạn đặt cọc là 03 tháng tính từ ngày 17/11/2021 đến 17/2/2022. Khi ký hợp đồng công chứng ông Kiều Văn C phải thanh tóan cho ông Y N, bà H O ½ số tiền nhận chuyển nhượng đất (80 triệu đồng); Số tiền còn lại sẽ thanh tóan khi có giấy CNQSD đất mang tên ông C; Nếu hết thời hạn bên mua không nhận chuyển nhượng đất thì bị mất số tiền đã đặt cọc; Ngược lại bên bán không chuyển nhượng đất thì phải trả lại cho ông C số tiền đã nhận cọc (10 triệu đồng) và bị phạt một khỏan tiền gấp 10 lần số tiền đã đặt cọc là (100 triệu đồng).

Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc nhưng ông Y N, bà H O không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với phần đất nói trên cho ông C. Vì vậy ông Kiều Văn C khởi kiện đề nghị ông Y Nol M, bà H Oăn R tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2021 đã ký kết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thoả thuận. Đối với Hợp đồng thứ 2 viết tay thì ông C không biết, không ký vào hợp đồng này.

Người viết hợp đồng là chị H Lách N1, ông C là người đặt cọc, giao tiền cho bị đơn và ký tên vào bên B. Tại công an xã C thì vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R cũng đã thừa nhận và xin trả 50.000.000 đồng cho ông Kiều Văn C. Việc bị đơn cho rằng, không ghi số điện thoại, địa chỉ nên không liên hệ được với ông C là không phù hợp, vì nhà ông C và nhà ông Y Nol M, bà H Oăn R cách nhau không xa. Vì vậy, bị đơn vi phạm thoả thuận về đặt cọc nên yêu cầu ông Y Nol M, bà H Oăn R phải trả cho ông Kiều Văn C số tiền đã nhận đặt cọc là 10.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 10 lần 10.000.000đ x 10 = 100.000.000 đồng). Tổng cộng số tiền 110.000.000 đồng.

- Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Vợ chồng Y Nol M, bà H Oăn R không có quen biết gì với ông Kiều Văn C. Do cần tiền điều trị bệnh ung thư cho bố chị H O nên vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R đề bảng bán đất rộng 16m, dài 46m, diện tích 736m^2; Ngày 17/11/2021 thông qua người môi giới là bà H Lách N1 thì ông C đến gặp ông Y Nol M, bà H Oăn R mua thửa đất trên với giá 160.000.000 đồng, đặt cọc trước 10.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 90 ngày; nếu bên mua vi phạm hợp đồng đặt cọc chịu mất 10.000.000 đồng, nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường cho bên mua 100.000.000 đồng.

Tuy nhiên, quá thời hạn 90 ngày ông Kiều Văn C không đến gặp vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thoả thuận. Do bà H Lách N1 viết hợp đồng đặt cọc giao cho vợ chồng ông Y Nol M,

bà H Oăn R giữ không có ghi địa chỉ thường trú, không có ghi số điện thoại, nên vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R không biết địa chỉ nhà của ông Kiều Văn C ở đâu để đi tìm.

Do cần tiền điều trị bệnh khẩn cấp, nên vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R có nhờ ông T đi tìm ông Kiều Văn C để yêu cầu ông C ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Đã nhiều lần ông T đến nhà ông C nhưng ông C cố tình trốn tránh không gặp mặt.

Ngày 28/3/2022 ông T gọi điện yêu cầu ông Kiều Văn C đến Phòng công chứng ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất trên và trả đủ tiền cho ông Y Nol M, bà H Oăn R. Ông Kiều Văn C đồng ý nhưng sau đó lại tránh né không đến gặp vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R để ký hợp đồng. Rất nhiều lần ông T gọi điện nhưng ông C không nghe máy cho đến ngày Toà án gửi giấy thông báo cho ông Y Nol M, bà H Oăn R thì mới biết ông C khởi kiện. Ông Y Nol M, bà H Oăn R nhận thấy ông C đã lợi dụng vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R là người dân tộc thiểu hiểu biết, không biết đọc chỉ biết viết cái tên của mình. Ông C đã viết hợp đồng đặt cọc 01 đền A rồi để quá thời gian đặt cọc kiện vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R là 100.000.000 đồng. Vì vậy, ông Y Nol M, bà H Oăn R yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2021 giữa ông C và ông Y Nol M, bà H Oăn R vô hiệu và giải quyết hậu quả là vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R không phải trả lại cho ông C 10.000.000 đồng. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông C đưa ra thì ông Y Nol M, bà H Oăn R không đồng ý. Toà án triệu tập ông Y Nol M, bà H Oăn R để trực tiếp tham gia đối chất với ông C thì ông Y Nol M, bà H Oăn R không tham gia vì nhận thấy chứng cứ hợp đồng đặt cọc đã rõ. Thời hạn đặt cọc là thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất chứ không phải thời hạn đưa 10.000.000 đồng, bị đơn hoàn toàn không nhận tiền của ông C.

Ông Kiều Văn C không phải là người mua đất, không phải là người đặt cọc đất, vì trong hợp đồng đặt cọc ông C chỉ là người làm chứng theo mục người làm chứng (Bên C) và bên bị đơn không nhận của nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng. Nay ông Kiều Văn C khởi kiện yêu cầu trả cọc 10.000.000 đồng và phạt cọc gấp 10 lần thì bị đơn không đồng ý. Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ông C mất khoản tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều Văn C

Buộc vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R phải trả lại cho ông Kiều Văn C số tiền đặt cọc đã nhận là 10.000.000 đồng (Mười 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 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn đình chỉ yêu cầu phản tố, giải quyết về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/4 /2024, ông Nguyễn Thanh T , người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng 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, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Y Nol M, bà H Oăn R. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo cuả ông Nguyễn Thanh T trong hạn luật định, bị đơn đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn có cung cấp hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2021 với nội dung giữa ông Kiều Văn C và ông Y Nol M, bà H Oăn R có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, diện tích: 2.110m^2 (diện tích thực tế là 2.127,4m^2); địa chỉ xã C, huyện K; Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng là 16m x 45m = 720m^2; Giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng. Ông Kiều Văn C đã đặt cọc cho ông Y Nol M, bà H Oăn R số tiền 10.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 03 tháng tính từ ngày 17/11/2021 đến ngày 17/02/2022. Hai bên thoả thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng thì ông Kiều Văn C phải thanh toán cho ông Y N, bà H O ½ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 80.000.000 đồng; Số tiền còn lại ông C sẽ thanh toán cho ông Y N, bà H O khi hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Kiều Văn C. Nếu hết thời hạn đặt cọc mà ông C không nhận chuyển nhượng lô đất nói trên thì bị mất số tiền đã đặt cọc. Ngược lại nếu ông Y N, bà H O không chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông C thì phải trả lại cho ông C số tiền đã nhận cọc 10.000.000 đồng và bị phạt gấp 10 lần số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Bên phía bị đơn cung cấp một hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2021 có nội dung khác với hợp đồng do nguyên đơn cung cấp tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận chữ ký của ông C bên mua không phải chữ ký của ông C mà do bà H Lách N1 ký viết thay ông C nên chỉ xem xét giá trị pháp lý đối với hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp.

Đối với hợp đồng do nguyên đơn cung cấp mặc dù bà H Lách N1 viết ông Kiều Văn C là người làm chứng nhưng ông C có ký tên bên mua, chữ ký của ông C các đương sự đều thừa nhận. Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông C là người mua trong hợp đồng đặt cọc. Bị đơn cho rằng ông C chỉ là người làm chứng trong hợp đồng và không nhận số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng từ ông Kiều Văn C. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm cũng như hợp đồng đặt cọc do bị đơn cung cấp thể hiện bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất cho nguyên đơn và đã nhận của nguyên đơn 10.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 17/11/2021. Bản án sơ thẩm xác định tại thời điểm đặt cọc hợp đồng đặt cọc thoả mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[2.2] Xét về lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Xét thấy đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn không thực hiện các cam kết trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết nhưng phía nguyên đơn và bị đơn đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh lỗi dẫn đến không tiếp tục thực hiện là do phía bên kia. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R trả cho ông Kiều Văn C 10.000.000 đồng đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nhận đinh nêu trên xét thấy đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T là không có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo – giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên ông Y Nol M, bà H Oăn R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 ông Nguyễn Thanh T – Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng :Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 , Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

[3]. **Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều Văn C

[3.1]. Buộc vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R phải trả lại cho ông Kiều Văn C số tiền đặt cọc đã nhận là 10.000.000đ (Mười 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 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.

[3.2]. Không chấp nhận yêu cầu Buộc vợ chồng ông Y Nol M, bà H Oăn R phải trả cho ông Kiều Văn C số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

[3.3]. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y Nol M, bà H Oăn R yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2021 vô hiệu.

[3.4]. Về án phí:

[3.4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc vợ chồng ông Y Nol M, bà H O phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Y Nol M, bà H Oăn R đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0020813 ngày 12/12/2022 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Ông Y Nol M, bà H Oăn R còn phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Buộc ông Kiều Văn C phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền số tiền 2.750.000 đồng (Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/ 0008620 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Buộc ông Kiều Văn C còn phải nộp tiếp số tiền 2.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Y Nol M, bà H Oăn R mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0006236 và AA/2023/0006237 ngàên10/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

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 nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu 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:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(đã ký)

Đinh Thị Tuyết