

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 15/2019/DSPT

Ngày 22 - 02 - 2019

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: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần

Ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa 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 22 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 156/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2018/DSST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim A; trú tại: số HHT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

* *Bị đơn:* - Ông Bùi Ngọc T, vắng mặt lần thứ hai;

- Bà Vũ Thị U, có mặt;

Cùng trú tại: LTV, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của bà U: Bà Trần Thị Bích T1, trú tại: NĐC, phường TL, Tp B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Ngọc T, bà Vũ Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:***

Ngày 26/01/2018 tôi và vợ chồng ông Bùi Ngọc T và và Vũ Thị U có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền số tiền 390.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.400m² nằm một phần diện tích đất tại thửa đất số 5 và 5A tờ bản đồ số 71 và 7A địa chỉ thửa đất LTV, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, chúng tôi thỏa thuận ngày 26/01/2018 đặt cọc 390.000.000 đồng, ngày 17/4/2018 giao 1.900.000.000 đồng (70% giá trị còn lại hợp đồng) để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đi công chứng, số tiền còn lại là khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi thì tôi sẽ giao đủ.

Ngày 17/4/2018 ông T bà U nói chưa lấy sổ bìa đỏ ra được vì đang thế chấp tại ngân hàng (lúc này tôi mới biết bìa đỏ của họ đang thế chấp tại ngân hàng) và xin ứng thêm tiền, ngày 18/5/2018 tôi có đưa thêm số tiền 5.000.000 đồng và ngày 19/5/2018 là 10.000.000 đồng, đồng thời tiếp tục hẹn tôi sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, giao nhà và đất. Tổng cộng số tiền tôi đã đưa cho vợ chồng ông T và bà U là 405.000.000 đồng. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng vợ chồng T, bà U không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi theo như thỏa thuận với lý do vợ chồng bà U cho rằng các con của ông bà không cho chuyển nhượng nữa. Theo hợp đồng đặt cọc, chúng tôi có cam kết “nếu bên nhận chuyển nhượng không mua thì mất tiền đặt cọc và nếu bên chuyển nhượng không bán thì phải trả lại tiền đã đặt cọc và chịu phạt cọc gấp đôi”. Đến nay, tôi yêu cầu vợ chồng ông T và bà U thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng ông T và bà U không thực hiện là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T và bà U phải trả cho tôi 405.000.000 đồng tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là 405.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc ngày 26/01/2018. Tổng cộng số tiền phải trả là 810.000.000 đồng.

**** Bị đơn bà Vũ Thị U và ông Bùi Ngọc T trình bày:***

Chúng tôi thừa nhận việc vợ chồng chúng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim A diện tích đất 1.400m² nằm trong 02 giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thửa đất số 5 và 5A tờ bản đồ số 71 và 7A tại LTV, TP. B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng và bà A đã đặt cọc cho vợ chồng chúng tôi tổng số tiền 405.000.000 đồng. Chúng tôi có ký vào giấy đặt cọc ngày 26/01/2018, trong giấy có ghi cam kết “nếu bên nhận chuyển nhượng không mua thì mất tiền đặt cọc, nếu bên chuyển nhượng không bán thì phải trả lại tiền đã đặt cọc và chịu phạt cọc gấp đôi” là do chúng tôi không đọc lại nội dung của giấy đặt cọc này nhưng vẫn ký. Nay vợ chồng chúng tôi không chuyển nhượng đất cho chị A nữa vì các con không cho chuyển nhượng và xin trả lại tiền đã nhận đặt cọc với số tiền là 405.000.000 đồng cho chị A và không đồng ý trả số tiền phạt cọc. Chúng tôi chỉ đồng ý trả lãi suất trên số tiền nhận cọc theo lãi suất của Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2018/DSST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, Điều 401, Điều 418 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 bà Nguyễn Thị Kim A

Buộc vợ chồng ông Bùi Ngọc T và bà Vũ Thị U có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 405.000.000 đồng tiền đặt cọc và 405.000.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận ngày 26/01/2018. Tổng cộng là 810.000.000 đồng.

Về án phí: Ông Bùi Ngọc T và bà Vũ Thị U phải chịu 36.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A số tiền tạm ứng án phí là 10.100.000 đồng.

Ngày 24/10/2018, bị đơn ông Bùi Ngọc T và bà Vũ Thị U kháng cáo Bản án sơ thẩm không chấp nhận trả tiền phạt cọc 405.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Kim A và không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A rút một phần đơn khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc của số tiền 15.000.000 đồng mà bà A đưa thêm cho bà Vũ Thị U vào các ngày 18/5/2018 ngày 19/5/2018.

Bị đơn bà Vũ Thị U giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc T, mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng ông T vắng mặt, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của ông T.

- *Về nội dung:* Bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 390.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm thỏa thuận 390.000.000 đồng cùng với số tiền ứng thêm 15.000.000 đồng (tổng cộng là 795.000.000 đồng) là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu phạt cọc cả số tiền ứng thêm 15.000.000 đồng là không đúng, vì khoản tiền này không phải là tiền đặt cọc, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu này nên chấp nhận và đình chỉ giải quyết một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị U, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đối với đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc T, mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng ông T vắng mặt và không có đơn xin xét xử vắng mặt nên ông T đã từ bỏ đơn kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của ông T.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Vũ Thị U, thì thấy:

Ngày 26/01/2018 bà Nguyễn Thị Kim A và vợ chồng ông Bùi Ngọc T và bà Vũ Thị U có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 390.000.000 đồng và bà A đã giao đủ số tiền này cho vợ chồng ông T, bà U để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 5 và 5A tờ bản đồ số 71 và 7A diện tích 1400m² tọa lạc tại LTV, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền chuyển nhượng là

2.800.000.000 đồng. Theo giấy Đặt cọc thì các bên thỏa thuận đến ngày 17/4/2018 bà A sẽ giao cho vợ chồng ông T, bà U 70% số tiền của giá trị hợp đồng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng sang tên đổi chủ, số tiền còn lại khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Kim A thì bà A sẽ giao đủ cho vợ chồng ông T, bà U. Tuy nhiên, đến ngày 17/4/2018 vợ chồng ông T, bà U không làm hợp đồng chuyển nhượng, mà đến ngày 18/5/2018 và 19/5/2018 còn ứng thêm tiền của bà A là 15.000.000 đồng, đồng thời bà U tiếp tục cam kết sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các bên thỏa thuận sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến nay vợ chồng ông T, bà U vẫn không thực hiện với lý do các con của ông T, bà U không đồng ý. Như vậy, các bên đã xác lập 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 năm 2015.

Do vợ chồng ông T, bà U không thực hiện nghĩa vụ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A nên vợ chồng ông T, bà U đã vi phạm hợp đồng như đã thỏa thuận, cam kết tại giấy Đặt cọc ghi ngày 26/01/2018, cụ thể các bên có cam kết “nếu bên nhận chuyển nhượng không mua thì mất tiền đặt cọc, nếu bên chuyển nhượng không bán thì phải trả lại tiền đã đặt cọc và chịu phạt cọc gấp đôi”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên, đối với số tiền 15.000.000 đồng mà bà A cho bà U ứng thêm vào các ngày 18/5/2018 và 19/5/2018 thì đây không phải là tiền đặt cọc và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc của số tiền này nên chấp nhận và đình chỉ giải quyết một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị U là sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 390.000.000 đồng, số tiền phạt cọc do vi phạm cam kết theo thỏa thuận trong giấy Đặt cọc ghi ngày 26/01/2018 là 390.000.000 đồng và số tiền ứng thêm là 15.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng vợ chồng ông T, bà U phải trả cho bà A là 795.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm về số tiền buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn nên điều chỉnh lại cho đúng, đồng thời do bị đơn không thuộc đối tượng được miễn giảm án phí nên phải chịu toàn bộ, cụ thể: Ông Bùi

Ngọc T và bà Vũ Thị U phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 20.000.000 đồng + (795.000.000 đồng – 400.000.000 đồng) x 4% = 35.800.000 đồng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần đơn kháng cáo nên bị đơn ông Bùi Ngọc T, bà Vũ Thị U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296, điểm g khoản 1 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự và áp dụng 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.

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị U.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2018/DSST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

[1].Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A.

Buộc vợ chồng ông Bùi Ngọc T và bà Vũ Thị U có trách nhiệm phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 795.000.000 đồng (bảy trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi có đơn yêu cầu.

[2].Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A đối với số tiền phạt cọc là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

[3]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc T.

[4].Về án phí:

[4.1].Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Ngọc T và bà Vũ Thị U phải chịu số tiền 35.800.000 đồng (ba mươi lăm triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền tạm ứng án phí là 10.100.000 đồng (mười triệu một trăm ngàn đồng) mà bà Nguyễn Thị Kim A đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0007857 ngày 13/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Bùi Ngọc T số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) và bà Vũ Thị U số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà bà Vũ Thị U đã nộp tại các biên lai thu số AA/2017/0008462 và AA/2017/0008463, ngày 09/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có 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.

“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 và 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 (02);
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr