

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **149/2023/DS-PT**

Ngày: 04 – 4 – 2023.

V/v: “*Tranh chấp HĐ 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: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung; Ông Vũ Văn Tú.

-Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2023/TLDS-PT ngày 06/01/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2022/DS-ST ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2023/QĐPT-DS ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Mỹ T1, sinh năm 1983, vắng mặt.

Địa chỉ: G 394/93 Khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1982, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 146/59/20 V, phường H, quận B, thành phố H.

Bị đơn:

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1975, có mặt;

2. Bà Lê Thị Ngọc T2, sinh năm 1978, có mặt;

Địa chỉ: Thôn N, xã E1, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/6/2021, nguyên đơn là bà Nguyễn Mỹ T1 và vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T1 đặt cọc cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 số tiền 700.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 78, 79 thuộc

tờ bản đồ số 25. Thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng số CC 613114 cấp ngày 22/6/2016, diện tích 26.721 m² và CC 613115 cấp ngày 22/6/2016, diện tích 26.201 m². Địa chỉ các thửa đất tại Thôn N, xã E1, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là 1.640.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc đến ngày 10/7/2021 thì bên chuyển nhượng có nghĩa vụ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất CLN sang chăn nuôi cho một trong hai thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến thời hạn ngày 10/7/2021, phía bà T1 liên hệ với bên ông Đ, bà T2 thì ông Đ bà T2 chưa làm các thủ tục này nên hai bên không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng. Sau đó, bà T1 gặp ông Đ, bà T2 để trao đổi về việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Đ, bà T2 đòi tăng giá chuyển nhượng lên 2.400.000.000 đồng, sau đó tăng lên 3.500.000.000 đồng mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay, gia đình ông Đ, bà T2 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng.

Xét thấy, việc ông Đ, bà T2 không có ý định chuyển nhượng đất, nên đã thay đổi giá chuyển nhượng và không làm các thủ tục để chuyển nhượng đất cho bà T1 nên bà T1 khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 700.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 trình bày:

Bị đơn thừa nhận ngày 29/6/2021 có giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của bà Nguyễn Mỹ T1 700.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất có diện tích, vị trí và giá chuyển nhượng như bà T1 đã trình bày. Thời gian đặt cọc đến ngày 10/7/2021 thì bên ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất CLN sang chăn nuôi cho một trong hai thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến ngày 10/7/2021, phía ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 không liên hệ được với bà T1 do dịch Covid 19, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng cũng quá gấp nên phía ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 mới chỉ làm xong thủ tục đăng ký làm trang trại chứ chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất chăn nuôi. Tuy nhiên, các thủ tục cũng đã làm, chỉ chờ bà T1 có mặt là thực hiện. Sau đó bà T1 có liên hệ đòi lại số tiền đã đặt cọc thì phía ông Đ, bà T2 đã dùng tiền này để đặt cọc nhận chuyển nhượng một mảnh đất khác là 400.000.000 đồng, nên nếu bà T1 muốn nhận lại tiền cọc thì phải chịu mất số tiền 400.000.000 đồng này nhưng bà T1 không đồng ý. Trong thời gian bà T1 chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà T2 có vay vốn ngân hàng để đầu tư thêm các tài sản trên đất, một thời gian sau bà T1 có liên lạc hỏi về việc ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ, bà T2 chỉ đồng ý chuyển nhượng với giá 2.400.000.000 đồng do đã đầu tư

phát sinh. Hai bên không thống nhất được nên chưa ký hợp đồng. Hiện nay giá đất theo thị trường là 3.500.000.000 đồng nhưng ông Đ, bà T2 cũng không đồng ý chuyển nhượng cho bà T1 do bà T1 đã vi phạm hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Mỹ T1 về yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2021.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Mỹ T1, vợ chồng ông Lê Văn Đ bà Lê Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc 700.000.000 đồng cho bà Nguyễn Mỹ T1. Tổng cộng 1.400.000.000 đồng.

Ngày 11/11/2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

1. Về tố tụng: Thẩm phán và HĐXX, Thư ký, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự;

2. Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận bởi Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực nhưng bị đơn là người vi phạm thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, đó là chưa làm thủ tục pháp lý để chuyển đổi mục đích sử dụng đất CLN sang chăn nuôi cho một trong hai thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng, hiện nay bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung:

Vào ngày 29/6/2021 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ T1 và bị đơn là vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 có ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T1 đặt cọc cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 số tiền 700.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 78, 79 thuộc tờ bản đồ số 25. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CC 613114 ngày 22/6/2016, diện tích 26.721 m² và CC 613115 ngày 22/6/2016, diện tích 26.201 m². Địa chỉ các thửa đất tại Thôn N, xã E1, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là 1.640.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 29/6/2021. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc được nguyên đơn

và bị đơn thừa nhận. Như vậy, việc giao kết Hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, bên nhận cọc là chủ thể được quyền chuyển nhượng nên đã tuân thủ các quy định của pháp luật nên Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.

Nguyên đơn cho rằng đến hạn công chứng Hợp đồng chuyển nhượng là ngày 10/7/2021 thì bị đơn chưa thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất chăn nuôi nên hai bên không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, nguyên đơn gặp ông Đ, bà T2 để trao đổi về việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Đ, bà T2 đòi tăng giá chuyển nhượng lên 2.400.000.000 đồng, rồi tiếp tục yêu cầu tăng lên 3.500.000.000 đồng mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay, gia đình ông Đ, bà T2 đã thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Phía bị đơn thì cho rằng bị đơn đã làm các thủ tục theo yêu cầu của nguyên đơn và chỉ chờ nguyên đơn có mặt để hai bên giao kết hợp đồng nhưng nguyên đơn không đến nên bị đơn không vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại điểm mục 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận: Trong thời gian đặt cọc, bên B (ông Đ, bà T2) có nghĩa vụ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất chăn nuôi cho một trong hai thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc còn ghi nhận thỏa thuận giữa hai bên về thời gian thực hiện nghĩa vụ như sau: Ngày 29/6/2021 thanh toán 700.000.000 đồng; Ngày 10/7/2021 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thanh toán 300.000.000 đồng; Ngày 10/8/2021 bên A nhận sổ thanh toán 300.000.000 đồng; Ngày 30/9/2021 bên A thanh toán phần còn lại cho bên B là 340.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng do các bên thỏa thuận thời hạn chuyển đổi mục đích sử dụng đất quá gấp nên không thực hiện được. Mặc dù không thể thực hiện được thỏa thuận đúng thời hạn nhưng bị đơn không đề nghị nguyên đơn cho gia hạn thời hạn thực hiện nghĩa vụ. Trên thực tế, cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn vẫn chưa hoàn thành việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất chăn nuôi cho một trong hai thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng mà chỉ cung cấp cho Tòa án *Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường; Kế hoạch bảo vệ môi trường của trại chăn nuôi heo*; không cung cấp được hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lý do khách quan của việc không thể thực hiện được. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cũng thừa nhận chưa thực hiện. Như vậy, bị đơn là người vi phạm điều kiện đã thỏa thuận, đó là đến ngày 10/7/2021 phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất chăn nuôi cho một trong hai thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 700.000.000 đồng, nhưng bị đơn cho rằng nguyên đơn lẩn tránh không chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không có

cơ sở. Mặc dù cho rằng nguyên đơn là người vi phạm thỏa thuận nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong một thời gian dài từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến khi nguyên đơn khởi kiện, bị đơn cũng không yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà tiếp tục đầu tư thêm công trình trên đất. Trước khi nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc thì vào ngày 30/9/2021, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 25 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch E2.

[3] Từ các nhận định nêu trên, thấy rằng bị đơn là bên vi phạm Hợp đồng đặt cọc, dẫn đến không thể ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng mục đích mà nguyên đơn mong muốn, đó là nhận chuyển nhượng thửa đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp khác (đất chăn nuôi).

Tại điểm b mục 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận: *“Bên A (bà T1) có quyền nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt (gấp đôi số tiền ban đầu đã cọc) trong trường hợp Bên B (ông Đ, bà T2) từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được); và điểm b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc thỏa thuận: “Bên B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên B trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại điều 3”*. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: *“nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu nào khác làm thay đổi bản chất vụ án, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Cấp sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ Thi hành án là thiếu sót nên cần bổ sung cho đầy đủ.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị Ngọc T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 117, 328, 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Mỹ T1.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2021 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Mỹ T1 và bên nhận cọc là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Mỹ T1 số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng. Tổng cộng 1.400.000.000 đồng (*Một tỷ bốn 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về án phí phúc thẩm:

Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010839 ngày 17/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E2.

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.

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, Điều 7a 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E2;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương