

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 239/2022/DS-PT

Ngày 16-12-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa 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 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 277/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Liên Quốc D, sinh năm 1990; địa chỉ: Số nhà 456, CL Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị N; sinh năm 1976.

Địa chỉ: Xã T, huyện BL, tỉnh Long An.

Chỗ ở hiện nay: Thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 5 năm 2022)

* **Bị đơn:** Ông Trịnh Minh H; sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1984; địa chỉ: 17 L A X, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 10 năm 2022)

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị L; sinh năm

1964.

Địa chỉ: Số nhà 456, CL, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

*** Người làm chứng:**

1. Ông Nguyễn Văn K; sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố PH, phường GB, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

2. Ông Liên Văn C; sinh năm 1968; địa chỉ: 36 P X L, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị N trình bày:**

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, ông Trịnh Minh H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L và ông Liên Quốc D (nhưng chỉ mình ông D đứng tên trong hợp đồng) thửa đất có diện tích 82.924m² thuộc thửa đất số 26 và 66; tờ bản đồ số 102; địa chỉ thửa đất thuộc xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông; giá chuyển nhượng 6.750.000.000đ (Sáu tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi thỏa thuận, hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó ông D đặt cọc cho ông H số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Số còn lại khi nào hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng có công chứng, thì bà L, ông D thanh toán đủ cho ông H. Thời hạn đặt cọc là 01 tháng. Trong thời hạn đặt cọc, ông D cho ông H mượn 2.000.000.000đ để ông H rút bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang thế chấp trong Ngân hàng và hai bên có nghĩa vụ đi ký hợp đồng. Trường hợp ông D không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì ông D mất số tiền đã đặt cọc là 400.000.000đ. Trường hợp ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả tiền cọc 400.000.000đ và 400.000.000đ tiền phạt cọc.

Tuy nhiên, sau khi đo đạc lại, thì diện tích đất thực tế chỉ có 78.000m². Bà L và ông D có yêu cầu ông H giảm bớt số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ, nhưng ông H chỉ đồng ý bớt 50.000.000đ. Không thống nhất được, do đó hai bên thỏa thuận lại là không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H đồng ý trả lại cho ông D 400.000.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc. Nhưng từ đó đến nay, ông H không trả cho bà L và ông D bất cứ khoản tiền nào, do đó, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H trả cho ông D số tiền 500.000.000đ (Trong đó 400.000.000đ tiền đặt cọc, 100.000.000đ tiền phạt cọc).

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trịnh Minh H trình bày:**

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, ông thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L thửa đất có diện tích theo bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

82.924m² thuộc thửa đất số 26 và 66; tờ bản đồ số 102; địa chỉ thửa đất thuộc xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông. Ông không giao dịch với ông Liên Quốc D, nhưng trong giấy đặt cọc ghi tên ông Liên Quốc D; giá chuyển nhượng 6.750.000.000đ (*Sáu tỷ, bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Sau khi thỏa thuận, hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Thời hạn đặt cọc đến khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng là 01 tháng. Theo đó ông Liên Quốc D đặt cọc (Chuyển khoản) cho ông số tiền 400.000.000đ. Hai bên hẹn đến ngày 25 tháng 5 năm 2022, ông D, bà L trả tiếp cho ông 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) để ông rút bìa (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang thế chấp trong Ngân hàng. Sau khi rút được bìa, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, thì bà L và ông D thanh toán số tiền còn lại cho ông.

Trường hợp ông D, bà L không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì mất số tiền đã đặt cọc là 400.000.000đ. Trường hợp ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả 400.000.000đ tiền cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc.

Tuy nhiên đến ngày 25 tháng 5 năm 2022, bà L, ông D không thanh toán cho ông số tiền 2.000.000.000đ lý do đất thiếu so với bìa đồ nên không nhận chuyển nhượng mà yêu cầu ông bớt 200.000.000đ. Ông chỉ đồng ý bớt 50.000.000đ.

Sau đó hai bên thống nhất lại và ông có nói là ông đồng ý trả lại cho bà L, ông D 400.000.000đ đã nhận cọc và hỗ trợ 100.000.000đ cho bà L, ông D tiền đi lại, chi phí cò, nhưng khi nào ông bán được đất thì ông mới trả.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, ông Trịnh Minh H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà và ông Liên Quốc D (Nhưng chỉ ông D đứng tên trong hợp đồng) thửa đất có diện tích 82.924m² thuộc thửa đất số 26 và 66; tờ bản đồ số 102; địa chỉ thửa đất thuộc xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông; giá chuyển nhượng 6.750.000.000đ (*Sáu tỷ, bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Sau khi thỏa thuận, hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó ông D đặt cọc cho ông H số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*). Số còn lại khi nào hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng có công chứng, thì ông D thanh toán đủ cho ông H. Thời hạn đặt cọc đến khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng là 01 tháng. Trong thời hạn 01 tháng, ông D cho ông H mượn 2.000.000.000đ để ông H rút bìa đồ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang thế chấp trong Ngân hàng và hai bên có nghĩa vụ đi ký hợp đồng. Trường hợp ông D không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì ông D mất số tiền đã đặt cọc là 400.000.000đ. Trường hợp ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả 400.000.000đ tiền cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc.

Tuy nhiên, sau khi đo đạc lại, thì diện tích đất thực tế chỉ có 78.000m². Bà và ông D có yêu cầu ông H giảm bớt số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ, nhưng ông H chỉ đồng ý bớt 50.000.000đ. Hai bên không đi đến thống nhất nên

thỏa thuận lại là không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H đồng ý trả lại cho ông D 400.000.000đ tiền đặt cọc và trả thêm 100.000.000đ tiền phạt cọc do ông D chi phí tiền cò và chi phí đi lại (Có giấy ông H tự viết hẹn ngày 26 tháng 5 chuyển khoản trả lại cho D). Nhưng từ đó đến nay, ông H không trả cho ông D bất cứ khoản tiền nào, do đó, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H trả cho ông D số tiền 500.000.000đ (Trong đó: 400.000.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc). Bà đồng ý với quan điểm của ông D là buộc ông H trả cho ông D số tiền 500.000.000đ.

*** Người làm chứng là ông Nguyễn Văn K trình bày:**

Ông là người lái xe. (Thời gian thì ông không nhớ), ông có chở bà Nguyễn Thị L lên Đăk Nông, Đăk Lăk ký hợp đồng đặt cọc và cọc tiền cho ông Trịnh Minh H. Ông thấy ông H có ký vào giấy nhận đặt cọc vì ông D đã chuyển cho ông H 400.000.000đ.

*** Tại biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Liên Văn C trình bày:**

Khoảng tháng 5 năm 2022 (Thời gian cụ thể thì ông không nhớ), ông có đi cùng bà L, ông K lên Đăk Nông, Đăk Lăk để bà L ký hợp đồng đặt cọc và cọc tiền cho ông Trịnh Minh H. Ông thấy ông H có ký vào giấy nhận đặt cọc vì ông D đã chuyển cho ông H 400.000.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2022/DS-ST, ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đăk Lăk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Liên Quốc D, buộc ông Trịnh Minh H trả cho ông Liên Quốc D số tiền 500.000.000đ (Năm 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 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- + Ông Trịnh Minh H phải chịu 24.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- + Trả lại cho ông Liên Quốc D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009108 ngày 05 tháng 7 năm 2022.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 19/9/2022 bị đơn ông Trịnh Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát phân tích, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn ông Trịnh Minh H - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 12/9/2022, của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

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

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Minh H thấy rằng:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 25/4/2022 ông Trịnh Minh H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Liên Quốc D thửa đất số 26 và 66 có tổng diện tích 82.924m², giá chuyển nhượng 6.750.000.000đ. Sau khi thỏa thuận hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông D đặt cọc cho ông H 400.000.000đ. Thời hạn đặt cọc 01 tháng. Hai bên thỏa thuận trường hợp ông D không tiếp tục nhận chuyển nhượng, thì mất số tiền đã đặt cọc là 400.000.000đ. Trường hợp ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì phải trả lại cho ông D số tiền đặt cọc 400.000.000đ và số tiền phạt cọc là **400.000.000đ**.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thừa nhận ngày 25 tháng 5 năm 2022, ông D, bà L mời người đo đạc lại đất và thấy diện tích đất thực tế thiếu (còn có 78.000m²) nên yêu cầu ông H bớt số tiền 200.000.000đ. Ông H không đồng ý bớt 200.000.000đ, mà chỉ đồng ý bớt

50.000.000đ vì ông bán diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông không theo diện tích đất thực tế. Hai bên không thống nhất được nên thỏa thuận lại là không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H đồng ý trả lại cho ông D 500.000.000đ (Tiền cọc 400.000.000đ, hỗ trợ tiền cò và chi phí đi lại 100.000.000đ) nhưng với điều kiện khi nào ông bán được đất thì trả. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm ông H kháng cáo không chấp nhận trả cho ông D số tiền 500.000.000đ (Tiền cọc 400.000.000đ, hỗ trợ tiền cò và chi phí đi lại 100.000.000đ). Như vậy, cần xác định lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng là do cả hai bên bán và bên mua không kiểm tra đo đạc diện tích đất trước khi đặt cọc. Mặc khác, thỏa thuận của ông H là thỏa thuận có điều kiện (khi nào bán đất được mới trả) là không thể thực hiện được nhưng cấp sơ thẩm buộc ông H trả cho ông D 500.000.000đ (Tiền cọc 400.000.000đ, hỗ trợ tiền cò và chi phí đi lại 100.000.000đ) là chưa đủ căn cứ. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H trả lại cho ông D số tiền 400.000.000đ tiền đặt cọc là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Minh H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án nên sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trịnh Minh H phải chịu 20.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Liên Quốc D phải chịu 5.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm (do không chấp nhận số tiền 100.000.000đ buộc ông H phải trả), được khấu trừ vào 12.000.000đ tiền tạm ứng án phí ông Liên Quốc D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009108 ngày 05 tháng 7 năm 2022 của **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng**. Hoàn trả cho ông D số tiền **còn dư** là 7.000.000đ tạm ứng án phí.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn ông Trịnh Minh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Minh H - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Liên Quốc D, buộc ông Trịnh Minh H trả cho ông Liên Quốc D số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm :

Ông Trịnh Minh H phải chịu 20.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Liên Quốc D phải chịu 5.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 12.000.000đ tiền tạm ứng án phí ông Liên Quốc D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009108 ngày 05 tháng 7 năm 2022. Hoàn trả cho ông D số tiền **tạm ứng án phí còn dư** là 7.000.000đ.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Trịnh Minh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trịnh Minh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (ông Lê Đình Tuấn nộp thay) theo Biên lai số 60AA/2021/0009229 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành 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;
- TAND huyện Krông Năng;
- CCTHADS huyện K;
- Đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng