

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 234/2020/DS-PT.

Ngày: 29/12/2020.

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 Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 264/2020/TLPT-DS ngày 12/11/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2020/DS - ST ngày 02/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 271/2020/QĐPT- DS ngày 10/12/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T; Sinh năm: 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số 163 V, Phường. T, thành phố B, Đắc Lắc.

Bị đơn: Phan Thị Hồng H; Sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 12 xã E, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2020) - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 12 xã E, Tp. B, tỉnh Đắc Lắc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang H1 – Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2020) – Có mặt.

Địa chỉ: Số 130 -132 L, Tp. B, tỉnh Đắc Lắc.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 13/4/2020 ông và bà Phan Thị Hồng H đã ký kết hợp đồng đặt cọc (đã được công chứng) với nội dung thỏa thuận như sau:

Bà H cam kết chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất số BG 709382, thửa đất số 218, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.150 m² tại xã E, TP B.

Về giá chuyển nhượng tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc đã thể hiện: Bà H nhận tiền cọc và cam kết chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá là 3.300.000.000 đồng cho ông T. Để bảo đảm, ông T đã đặt cọc cho bà H số tiền 150.000.000 đồng (Điều 1 Hợp đồng đặt cọc). Các bên có thỏa thuận vào ngày đầu tiên khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. B mở cửa tiếp nhận hồ sơ trở lại thì ông T sẽ đặt cọc tiếp số tiền 850.000.000 đồng cho bà H để hai bên cùng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên.

Tuy nhiên, vào ngày 16/4/2020 khi chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B mở cửa tiếp nhận hồ sơ thì khoảng 13h30 cùng ngày bà H gọi điện thông báo cho ông T là bà H không muốn bán thửa đất nêu trên cho ông T nữa và nêu ra những lý do cá nhân của bà H. Ông T đã thông báo với bà H là đã chuẩn bị đủ số tiền để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo bước 2 của Hợp đồng đặt cọc và đề nghị bà H ra Ngân hàng C để ông T giao tiền nhưng bà H không đồng ý. Do bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2020 nên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông T đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bà Phan Thị Hồng H trả lại số tiền cọc đã nhận của ông T là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).
- Buộc bà Phan Thị Hồng H phải chịu tiền phạt cọc số tiền là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*)

Tổng cộng bà Phan Thị Hồng H phải trả cho ông Tuấn số tiền là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Bị đơn bà Phan Thị Hồng H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Ngày 13/4/2020 bà H và ông T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BG 709382, thửa đất số 218, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.150 m² tại xã E, TP B. Bà H đã nhận của ông T số tiền cọc là 150.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận vào ngày đầu tiên khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. B mở cửa tiếp nhận hồ sơ trở lại thì ông T sẽ đặt cọc tiếp số tiền 850.000.000 đồng cho bà H để hai bên cùng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đến ngày 16/4/2020 theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì ông T phải giao thêm cho bà H số tiền 850.000.000 đồng tiền cọc. Khoảng 9h

sáng ngày 16/4/2020 bà H đã liên lạc với phía ông T để tiến hành giao số tiền. Tuy nhiên ông T đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo như thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đến ngày 17/4/2020 bà H đã 02 lần có thiện chí trả lại 150.000.000 đồng đặt cọc nhưng ông T không nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Ngân hàng C trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 709382, thửa đất số 218, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.150 m² tại xã E, TP B đang được bà Phan Thị Hồng H thế chấp vay tiền tại Ngân hàng. Cụ thể ngày 13/3/2019 vay 01 tỷ, ngày 27/4/2020 vay thêm 350.000.000đ. Thời hạn Vay 12 tháng. Tại thời điểm vay bà H vẫn đang độc thân (có giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân). Việc các bên ký hợp đồng đặt cọc với nhau như thế nào Ngân hàng không biết và đó là trách nhiệm giữa các bên với nhau. Nay các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc Ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 129/2020/DS - ST ngày 02/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 203; 244; Điều 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 326; 401; 410 và 418 Bộ luật dân sự 2015;

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

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với bà Phan Thị Hồng H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Buộc bà Phan Thị Hồng H phải trả cho ông Nguyễn Thanh T toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc với số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) của ông Nguyễn Thanh T đối với bà Phan Thị Hồng H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm để buộc bà Phan Thị Hồng H phải chịu số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự trình bày ý kiến tranh luận và nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hình thức: Kháng cáo của ông T trong thời hạn luật định. Ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, lập luận Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Phạm Thị Hồng H phải trả 150.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải chịu phạt 150.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Nguyễn Thanh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T kháng cáo và đã nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định, nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Ngày 13/4/2020 bà H và ông T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BG 709382, thửa đất số 218, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.150 m² tại xã E, TP B. Bà H đã nhận của ông T số tiền cọc là 150.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận vào ngày đầu tiên khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. B mở cửa tiếp nhận hồ sơ trở lại thì ông T sẽ đặt cọc tiếp số tiền 850.000.000 đồng cho bà H, sau đó hai bên cùng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông T cho rằng bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

[2.1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, thì thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên buộc bị đơn bà H phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn ông T, mà không buộc bà H phải chịu tiền phạt cọc là có căn cứ. Bởi lẽ, ông T cho rằng ngày 16/4/2020 ông T đã điện thoại và nhắn tin cho bà H nhiều lần để giao tiền theo thỏa thuận. Tuy nhiên, bà H không thừa nhận nội dung này mà cho rằng trước đó một ngày phía bên ông T có liên lạc với bà nói là chưa gom đủ tiền, đến sáng ngày 16/4/2020 bà H đã gọi điện cho ông T nhiều lần để thông báo mang tiền đến nhà

bà rồi hai bên cùng lên Ngân hàng trả tiền, xóa thế chấp để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông T vẫn không đến, mãi đến chiều ông T mới gọi điện và nhắn tin cho bà H thì đã muộn nên bà không đồng ý nữa. Mặt khác, chứng cứ ông T cung cấp cho Tòa án chỉ là danh sách các cuộc gọi và nội dung tin nhắn được phô tô từ máy điện thoại của ông T, mà không có sự phản hồi từ phía bà H, đồng thời những tài liệu này không có xác nhận của cơ quan, tổ chức về xuất xứ giao dịch điện tử, nên không phù hợp với Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về xác định chứng cứ. Vì vậy, không có căn cứ để chứng minh cho việc bà H từ chối giao kết thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích, nhận định trên HĐXX xét thấy không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T - Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 129/2020/DSST ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 203; 244; Điều 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 328; 401; 410 và 418 Bộ luật dân sự 2015;

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

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Buộc bà Phan Thị Hồng H phải trả cho ông Nguyễn Thanh T toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc với số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) của ông Nguyễn Thanh T đối với bà Phan Thị Hồng H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Bà Phan Thị Hồng H phải chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí do ông Hoàng Văn T nộp thay tại biên lai thu số 0007808 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị L nộp thay ông T tại biên lai thu số 0013149 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

“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, 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuật;
- Chi cục THADS B
- Đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Hoàng Kim Khánh