

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 217/2022/DS-PT

Ngày: 11 – 11 – 2022.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**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: Nguyễn Tấn Đức.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 11 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 208/2022/TLPT-DS, ngày 06/10/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân **huyện Ea H’leo**, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **199/2022/QĐ-PT** ngày 27/10/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn K. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N. Địa chỉ: Buôn B, xã N, huyện E, Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Huy H. Địa chỉ: Đường Y, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị D. Địa chỉ: B, xã N, huyện E, Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ nguyên đơn ông Trần Văn K trình bày:

Vào ngày 31/8/2021 ông K có ký giấy mua bán sầu riêng với ông N, thỏa thuận là ông K mua nguyên vườn sầu riêng khoảng 03 ha, tại thôn 5 xã Ea N, huyện E. Hai bên thỏa thuận mua nguyên vườn sầu riêng với giá chốt là 21.000 đồng/kg, ước lượng vườn sầu riêng khoảng 20 tấn. Có làm giấy tờ mua bán. Ông K đã đặt cọc cho ông N số tiền là 40.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng cắt hết sầu riêng là đến ngày 25/9/2021.

Sau 02 lần cắt vào ngày 05 và ngày 10 tháng 9 năm 2021 ông K đã cắt được khoảng 07 tấn và đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông N, số trái sầu riêng còn lại trên vườn là khoảng 13 tấn, tuy nhiên đến ngày 13/9/2021 ông N đơn phương chấm

dứt hợp đồng tự gọi người khác vào bán số trái Sầu riêng đã hợp đồng mua bán từ trước với ông K.

Ông K khởi kiện yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng, phải giao lại 13 tấn trái (quả) sầu riêng loại Dona, nếu không thì ông N phải đền cho ông K là 260.000.000 đồng và phải trả lại 40.000.000 tiền đặt cọc.

Đến ngày 05/4/2022 ông K đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông K yêu cầu ông N phải trả cho ông K 40.000.000 đồng đặt cọc và 40.000.000 đồng phạt cọc. Tổng cộng 80.000.000 đồng

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Về thỏa thuận mua bán vườn sầu riêng như ông K trình bày là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên có vướng mắc gì thì cùng nhau thỏa thuận. Đến ngày 04/9/2021 ông K cho người vào cắt được 1934 kg, giá là 21.000 đồng/kg. Nhưng người của ông K vào cắt chỉ cắt một góc vườn và không cắt hết cây dù trên cây vẫn có quả già đến thời gian phải cắt, cho nên những ngày sau sầu riêng già trên cây rụng, ông N đã liên lạc với ông K nhưng ông K nói lần hai vào cắt sẽ cân luôn sầu riêng rụng. Đến ngày 9/9/2021 ông K cho người vào cắt sầu riêng, nhưng không cân sầu riêng rụng mà cắt trên cây với số lượng là 5590 kg, giá 21.000 đồng/kg, nhưng không cắt vào khu vực sầu riêng rụng nhiều và ông K nói đợt cuối để cắt và tính toán luôn. Những ngày sau sầu riêng rụng nhiều khoảng 2700 kg sầu riêng, ông N phải bán lẻ cho người dân, với giá khoảng 13.000 đồng đến 22.000 đồng/kg. Sau đó mưa nhiều, cùng với dịch bệnh, tôi có liên lạc với ông K để cắt sầu riêng nhưng ông K nói mưa không cắt được, sẽ bị hư. Do sầu riêng tiếp tục rụng nhiều nên ngày 13/9/2021 tôi có gọi ông Toàn nhà ở Ea N (không rõ thôn buôn) đến bán được 2670 kg, giá là 23.000 đồng/kg để giảm bớt thiệt hại. Trước khi bán tôi có gọi điện thông báo cho ông K, nhưng ông K không đồng ý và cũng không có cách giải quyết. Đến ngày 14/9/2021 ông K và vợ lên nhà tôi hù dọa vợ chồng tôi, hai bên không thỏa thuận được với nhau và bỏ về. Đến ngày 17/9/2021 tôi đã bán số sầu riêng còn lại cho ông T, bà H. Tổng sầu riêng tôi bán bán cho người khác là 9329 kg sầu riêng. Bán cho ông K là 7524 kg. Tổng vụ mùa tôi thu được 17.553 kg. (Trong đó có 2700 kg sầu riêng rụng, bán lẻ được khoảng 1700 kg, còn khoảng 1000 kg hiện tôi để ủ đông).

Quá trình làm việc, khi ông K yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc phải đền bù hợp đồng cho ông K là 260.000.000 đồng thì ông N không đồng ý. Ông N cho rằng vi phạm hợp đồng là lỗi của hai bên. Ông chỉ đồng ý bồi thường hợp đồng cho ông K là 40.000.000 đồng cùng với tiền đã đặt cọc là 40.000.000 đồng. Tổng đưa lại cho ông K là 80.000.000 đồng.

Khi ông K thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông N trả 40.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 40.000.000 đồng, thì ông N không đồng ý vì:

Không có việc ông N tự ý hủy hợp đồng. Vì theo thỏa thuận mua bán không nêu rõ ông N bắt buộc phải bán hết toàn bộ sản phẩm cho ông K. Ông K có quyền cắt sầu riêng vào 02 đợt và sản lượng giá cả được chốt theo từng đợt cắt. Đến ngày 14/06/2021 ông K không tiến hành cắt sản phẩm là tự ý chấm dứt hợp đồng, ông K vi phạm thỏa thuận. Ngày 16/09/2021 TAND huyện Ea H'leo thụ lý giải quyết vụ án trong khi thời hạn thực hiện hợp đồng chưa hết là chưa đủ điều kiện khởi

kiện. Ông N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K và đề nghị trả lại đơn khởi kiện cho ông Trần Văn K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 274, 275 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn K. Buộc ông Nguyễn Văn N phải trả cho Trần Văn K tổng số tiền 80.000.00 đồng (Tám mươi triệu đồng). Trong đó 40.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc là 40.000.000 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/8/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn N nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không tranh luận gì thêm.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N phải trả cho ông Trần Văn K số tiền 40.000.000 đồng đã nhận cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định là trong hạn luật định nên đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình làm việc tại Tòa án, lời khai của các đương sự đều thừa nhận, ngày 31/8/2021 ông K có ký giấy mua bán sầu riêng với ông N, thỏa thuận là bán 01 vườn trái sầu riêng khoảng 03 ha, tại thôn 5 xã Ea N huyện E. Hai bên thỏa thuận

mua vườn sầu riêng với giá chốt là 21.000 đồng/kg, ước lượng vườn sầu riêng khoảng 20 tấn. Có làm giấy tờ mua bán. Ông K đã đặt cọc cho ông N số tiền là 40.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng cắt hết sầu riêng là đến ngày 25/9/2021. Lần cắt thứ nhất là ngày từ ngày 04/9 đến ngày 06/9/2021, lần hai ngày 14/9 đến ngày 16/9/2021.

Các ngày 05 và ngày 10/9/2021 ông K đã cắt hai lần được khoảng 7 tấn trái sầu riêng và thanh toán đầy đủ cho ông N với giá 21.000 đồng/1kg. Đến ngày 13/9/2021 ông K cho rằng ông N đã tự ý bán số sầu riêng trong vườn cho người khác, nên ông N đã vi phạm hợp đồng nên đã khởi kiện yêu cầu ông N phải trả lại tiền cọc là 40.000.000 đồng và phạt cọc là 40.000.000 đồng. Tổng là 80.000.000 đồng.

Lời khai của bị đơn tại bút lục số 14, phù hợp với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Vào ngày 13/9/2021 ông N có bán sầu riêng cho người khác (ông Toàn nhà ở Ea N (không rõ thôn buôn) đến bán được 2670 kg, giá là 23.000 đồng/kg để giảm bớt thiệt hại) và ông N có thừa nhận lỗi của mình trong việc bán sầu riêng cho người khác nên khi ông K khởi kiện yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc phải bồi thường 260.000.000đ thì, ông N chấp nhận trả lại cho ông K 40.000.000đ cọc và phạt cọc 40.000.000đ. Cho thấy ban đầu bản thân ông N cũng thừa nhận việc ông đã cam kết bán nguyên vườn sầu riêng của ông cho ông K, không được bán sầu riêng cho người khác và việc ông N bán sầu riêng cho người khác là đã vi phạm việc thực hiện hợp đồng. Lời khai này là phù hợp với lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuy nhiên, sau đó ông N cũng như đại diện theo ủy quyền đã thay đổi lời khai cho rằng bản thân nguyên đơn ông K là người tự ý chấm dứt hợp đồng trước vì thời hạn hợp đồng được thực hiện tới ngày 25/9/2021 nhưng ngày 14/9/2021, ông K đã không cắt sầu riêng theo thỏa thuận trong khi vườn nhà ông N vẫn còn sầu riêng. Ngoài ra, ông N cho rằng vườn sầu riêng của gia đình ông N luôn có trái chín, ông N đã gọi điện thoại cho ông K để thu hái và trước khi bán cho người khác thì ông N có gọi điện cho ông K để báo nhưng ông K không lên thu hái, không có hướng giải quyết, làm cho gia đình ông N bị thiệt hại nên mới phải bán cho người khác. Lời khai sau của ông N mâu thuẫn với lời khai ban đầu đã thừa nhận có lỗi và chấp nhận phạt cọc, ông N không có bằng chứng để chứng minh, và lẽ thường không ai chấp nhận việc trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc khi bản thân không vi phạm hợp đồng.

Từ những phân tích trên cho thấy, việc thực hiện hợp đồng vẫn đang diễn ra nhưng tới ngày 13/9/2021, ông N đã vi phạm việc thực hiện hợp đồng khi đã bán sầu riêng cho người khác. Nên ngày 14/9/2021 là lần cắt sầu riêng tiếp theo thì ông K phát hiện ông N đã bán cho người khác nên đã không tiếp tục cắt sầu riêng nữa. Do đó, cần xác định lỗi dẫn đến việc không thực hiện xong hợp đồng hoàn toàn do bên bán đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là tự ý bán sầu riêng cho người khác. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông N phải trả cho ông K tiền cọc và phạt cọc ông N là có căn cứ, phù hợp với các tình tiết, sự việc khách quan. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn cũng không cung cấp được cho cấp phúc thẩm tình tiết, tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận

kháng cáo của bị đơn. Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên cần giữ nguyên.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Văn N 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 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 274, 275 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn K.

Buộc ông Nguyễn Văn N phải trả cho Trần Văn K tổng số tiền 80.000.00 đồng (Tám mươi triệu đồng). Trong đó: 40.000.000 đồng là tiền cọc và tiền phạt cọc là 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0010616 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- VKSND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức