

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 24/2023/DS-PT

Ngày 09/01/2023

“V/v: Tranh chấp hợp đồng 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
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huồn.

Các thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 09/01/2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 290/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 314/2022/QĐXXPT-DS ngày, 02/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 300/2022/QĐ-PT, ngày 28/12/2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn P - Có mặt; bà Nguyễn Thị T - vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn TJ, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- **Bị đơn:** Ông Đặng Xuân P và bà Phạm Thị Thu H - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 02/8 đường NT, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trung S - Vắng mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 20/10/2021).

Địa chỉ: Số 10/1/4 đường NC nối dài, phường LT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/6/2021 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 27/9/2019, vợ chồng ông, bà ký kết hợp đồng đặt cọc số: 01/2019/HĐĐC với vợ chồng ông Đặng Xuân P, bà Phạm Thị Thu H, để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 18 thửa đất của ông Xuân P và bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Q; Các bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng 18 thửa đất là 5.000.000.000đ; Số tiền đặt cọc là 500.000.000đ; Sau khi hợp đồng đặt cọc được công chứng, trong thời hạn 10 ngày, vợ chồng ông, bà phải thanh toán cho vợ chồng bà H 1.500.000.000đ, để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Sau đó, vợ chồng ông bà sẽ thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, đối với 18 thửa đất nhận chuyển nhượng để vay tiền Ngân hàng và thanh toán tiếp cho vợ chồng bà H 2.000.000.000đ; Số tiền còn

lại 1.000.000.000đ, vợ chồng bà H cho vợ chồng ông, bà nợ trong thời hạn 01 năm, lãi suất do các bên thoả thuận.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, vợ chồng ông bà đã giao 500.000.000đ tiền đặt cọc cho vợ chồng bà H, các bên không công chứng hợp đồng đặt cọc như cam kết; Do các thửa đất của vợ chồng bà H đang thế chấp tại Ngân hàng, nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên vợ chồng ông, bà không thanh toán số tiền 1.500.000.000đ cho ông Xuân P và bà H như đã thoả thuận; Sau đó, vợ chồng bà H đã chuyển nhượng 18 thửa đất cho người khác và hứa sẽ trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền đặt cọc 500.000.000đ nhưng sau đó không trả. Vì vậy, ông và bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc số: 01/2019/HĐĐC được ký kết ngày 27/9/2019, giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Đặng Xuân P, bà Phạm Thị Thu H là vô hiệu; Buộc ông Đặng Xuân P và bà Phạm Thị Thu H phải trả lại cho ông, bà 500.000.000đ tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại cho ông, bà 100.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đặng Xuân P và Phạm Thị Thu H trình bày: Tháng 8/2019, thông qua người môi giới là ông Đoàn Văn Đ, ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T đồng ý nhận chuyển nhượng 20 thửa đất và trang trại nuôi gà trên đất của vợ chồng ông, bà tại xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, trị giá chuyển nhượng là 5.000.000.000đ; Trước khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông, bà đã chuyển giao ông Văn P và bà T, quản lý trang trại nuôi gà và thu hoạch sản phẩm là trứng gà; Ngày 27/9/2019, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc số: 01/2019/HĐĐC để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 20 thửa đất của vợ ông, bà; Cụ thể các thửa đất số: 643, 696, 686, 681, 1059, 627, 717, 573, 1516, 1515, 1511, 1510, 1508, 1507, 597, 335, 334, 336, 337; Tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 599, tờ bản đồ số 05; Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông Văn P và bà T phải đặt cọc 500.000.000đ; trong thời gian 10 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được ký kết, ông Văn P và bà T phải thanh toán cho vợ chồng ông, bà 1.500.000.000đ; sau đó phải thanh toán tiếp số tiền 2.000.000.000đ, để ông, bà trả nợ tiền vay Ngân hàng, xoá thế chấp tài sản, rút các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với 20 thửa đất nêu trên và ký kết hợp đồng chuyển nhượng 20 thửa đất cho ông Văn P và bà T; Số tiền còn lại 1.000.000.000đ, vợ chồng ông, bà cho ông Văn Phụng và T nợ trong vòng 01 năm, lãi suất do các bên thoả thuận.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, ông Văn P và bà T đã đặt cọc cho vợ chồng ông, bà 500.000.000đ nhưng sau đó ông Văn P và bà T, không thanh toán tiếp cho vợ chồng ông, bà 3.500.000đ như đã cam kết theo hợp đồng, nên ông và bà không thể trả nợ Ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông Văn P, bà T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, nên vợ chồng ông, bà được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 500.000.000đ được thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc; ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Văn P và bà T.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 226, Điều 271, Điều 273 BLTTDS. Điều 328, Điều 123, Điều 407 BLDS năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/9/2019, giữa ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Xuân P, bà Phạm Thị Thu H vô hiệu.

Buộc ông Đặng Xuân P và bà Phạm Thị Thu H, phải trả lại cho ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc 500.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Đặng Xuân P và bà Phạm Thị Thu H bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 29/9/2022, bị đơn là bà Phạm Thị Thu H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Phạm Thị Thu H, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 27/9/2019, vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng đặt cọc số: 01/2019/HĐĐC với vợ chồng ông Đặng Xuân P, bà Phạm Thị Thu H, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 20 thửa đất của ông Xuân P, bà H nhưng tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất đối với 20 thửa của ông Xuân P, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Q - Chi nhánh Đắk Lắk; Hợp đồng đặt cọc nêu trên vi phạm điều cấm của pháp luật (vi phạm Điều 317, Điều 318, khoản 8 Điều 320 BLDS; khoản 1 Điều 169, điểm a, b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu và buộc vợ chồng ông Xuân P, bà H phải trả lại cho Văn P, bà T số tiền đã đặt cọc 500.000.000đ là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Phạm Thị Thu H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 27/9/2019, ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T, ký kết hợp

đồng đặt cọc số:01/2019/HĐĐC với ông Đặng Xuân P, bà Phạm Thị Thu H và giao cho ông Xuân P, bà H số tiền đặt cọc 500.000.000đ, để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 20 thửa đất của ông Xuân P và bà H, tại xã HK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, trị giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 5.000.000.000đ; Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất nêu trên, ông Xuân P và bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Q - chi nhánh Đắk Lắk, các bên đều biết việc này và thỏa thuận với nhau: Sau khi đặt cọc 500.000.000đ, trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được ký kết, ông Văn P và T phải thanh toán cho ông Xuân P và bà H 1.500.000.000đ, để ông Xuân P và H trả nợ tiền vay Ngân hàng, làm thủ tục xóa thế chấp, rút các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với 20 thửa đất nêu trên ra khỏi Ngân hàng và ký hợp đồng chuyển nhượng 20 thửa đất cho ông Văn P và bà T, được các bên thỏa thuận tại điểm a khoản 1 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất, đối với 20 thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng, nên hợp đồng đặt cọc vi phạm khoản 8 Điều 320 là không đúng. Bởi lẽ, nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận sau khi ông Văn P và bà T đặt cọc 500.000.000đ và thanh toán cho ông Xuân P và bà H 1.500.000.000đ, ông Xuân P và bà H phải trả nợ tiền vay Ngân hàng, xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Xuân P và bà H không chuyển nhượng tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, nên không vi phạm khoản 8 Điều 320 BLDS.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi đặt cọc 500.000.000đ, trong thời hạn 10 ngày, ông Xuân P và bà T không thanh toán cho ông Xuân P và bà H 1.500.000.000đ như đã cam kết, là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc; ông Văn P và bà T khởi kiện cho rằng do ông Xuân P và bà H đang thế chấp quyền sử dụng đất, đối với 20 thửa đất nêu trên tại Ngân hàng, nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là không có căn cứ. Bởi lẽ, tại bản tự khai ngày 11/01/2022, ông Văn P thừa nhận do ông Đoàn Đắc Đ không cho vợ chồng ông mượn tiền như đã hứa hẹn, nên vợ chồng ông không có tiền để thanh toán cho ông Xuân P và bà H 1.500.000.000đ như đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Thu H, sửa bản án sơ thẩm và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T.

Về án phí: Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T, phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; bà Phạm Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Phạm Thị Thu H; Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 328 BLDS năm 2015; Hợp đồng đặt cọc số: 01/2019/HĐĐC được ký kết ngày 27/9/2019, giữa ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Xuân P,

bà Phạm Thị Thu H; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số:01/2019/HĐĐC được ký kết ngày 27/9/2019, giữa ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Xuân P, bà Phạm Thị Thu H, là vô hiệu; Buộc ông Đặng Xuân P, bà Phạm Thị Thu H, phải trả lại cho ông, bà số tiền đặt cọc 500.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông, bà 100.000.000đ.

Về án phí: Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị T, phải chịu 28.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 14.300.000đ tiền tạm ứng án phí mà ông Văn P và bà T đã nộp tại biên lai số:0004423 ngày 19/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B; ông Văn P và bà T còn phải nộp 13.700.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0021492, ngày 05/10/2022, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huồn