

Bản án số: 216/2024/DS-PT  
Ngày: 09/7/2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Nguyễn Thị Nhung.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Thuận và ông Y Phi Kbuôr.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 09/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2024/TLPT-DS ngày 27/3/2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2024/QĐPT-DS ngày 23/5/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Đỗ Anh T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số F, liên gia C, buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

**- Bị đơn:** Bà Dương Thị P, sinh năm 1974; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông Trịnh Công S, sinh năm 1992; Địa chỉ: G N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1974; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

2/ Ông Phùng Xuân Q1, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1991;  
Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện B, Đắk Lắk. (Vắng mặt)

\* Người kháng cáo: Bị đơn bà Dương Thị P.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Hoàng Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Anh T trình bày:*

Vào ngày 16/4/2022, bà Hoàng Thị L và bà Dương Thị P đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 317, có chiều ngang 10m, chiều dài 33m, tổng diện tích 330m<sup>2</sup> trong đó có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư, địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng 1.160.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng). Thời hạn hợp đồng là 67 ngày, kể từ ngày 16/4/2022 đến ngày 23/6/2022 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, trong thời hạn ra bìa có thông báo thì gia hạn thêm 10 ngày (tức đến ngày 03/7/2022). Tuy nhiên, quá thời hạn thỏa thuận bà P không ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà L, nhiều lần bà L yêu cầu bà P phải trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng nhưng bà P cũng không thực hiện. Bà P đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/4/2022 và buộc bà Dương Thị P trả lại cho bà Hoàng Thị L số tiền 400.000.000 đồng; trong đó: tiền cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Đến ngày 07/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

*2. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Dương Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trịnh Công S trình bày:*

Vào ngày 16/4/2022, bà Hoàng Thị L và bà Dương Thị P đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 317, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 33m, trong đó có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá chuyển nhượng là 1.160.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng). Thực hiện hợp đồng đặt cọc này thì ngày 16/4/2022 bà L đã thanh toán số tiền 100.000.000 đồng; ngày 18/4/2022 bà L tiếp tục thanh toán số tiền 100.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận trong thời hạn 67 ngày kể từ ngày 16/4/2022 đến ngày 23/6/2022 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, sau khi ký hợp đồng thì bà L phải thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bà P là 960.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận trong thời gian ra bìa có thông báo thì bà L thương lượng dời thêm 10 ngày.

Theo nội dung hợp đồng thì sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết nếu bà P không cung cấp được các giấy tờ liên quan về thửa đất hoặc thửa đất bị tranh chấp hoặc bên bán là bà P đổi ý không bán nữa thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi

thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc mà bà L đã thanh toán cho bà P, tổng số tiền mà P phải trả và bồi thường cho bà L là 400.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bên mua là bà L không mua thửa đất nữa và không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì phải chịu mất số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc cho bên bán bà P.

Việc bà L yêu cầu bà P phải trả số tiền 400.000.000 đồng là tiền bà L đặt cọc và tiền phạt cọc thì bà P không đồng ý vì đến thời điểm hiện tại bà P vẫn có thiện chí bán đất cho bà L. Bà P từ trước đến nay không vi phạm hợp đồng đã ký kết, mọi giấy tờ liên quan đến thửa đất bà P đã cung cấp đầy đủ, bà P cũng đã đến Văn phòng công chứng Bùi Đình P1 để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đúng thời hạn và đúng quy định pháp luật nhưng bà L lại không đến. Bà P rất nhiều lần gửi thông báo qua tin nhắn và bưu điện cho bà L nhưng không nhận được phản hồi, việc này thể hiện bà L không có thiện chí thực hiện hợp đồng, không muốn mua đất nữa. Bà L chỉ mua đất với mục đích lướt cọc kiếm lời nhưng không thực hiện được và không đủ tiền thực hiện giao dịch như đã thỏa thuận thì bà L phải chịu mất tiền cọc. Vì vậy, đề nghị Tòa án làm rõ căn cứ khởi kiện của bà L. Nếu chỉ dựa vào hợp đồng đặt cọc thì thời hạn của hợp đồng đã hết, bên mua không giao dịch tiếp, không thực hiện đúng thỏa thuận thì phải chịu mất cọc.

Do đó bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

*3. Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Xuân Q1 và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Ông Q1, bà T1 là chủ sử dụng thửa đất số 317, tờ bản đồ số 36, diện tích 330,3m<sup>2</sup> tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 16/4/2022, ông bà đã ký hợp đồng đặt cọc với bà Dương Thị P để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất trên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông Q1 được biết bà P cũng đã ký hợp đồng đặt cọc với bà Hoàng Thị L để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất trên của ông bà. Bà P có nói với vợ chồng ông Q1 đến cuối tháng 6/2022 đến Văn phòng công chứng để chuyển thẳng tên chủ sử dụng đất từ vợ chồng ông Q1 sang cho bà Hoàng Thị L, thì vợ chồng ông Q1 đồng ý. Đến cuối tháng 6/2022 khi vợ chồng ông Q1, bà T1 và bà P đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà L không đến như đã hẹn. Sau đó đến ngày 14/9/2022 ông Q1, bà T1 hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà Dương Thị P.

Hiện nay, ông Q1 bà T1 không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất, việc tranh chấp giữa bà L và bà P ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại bản án số 21/2023/DSST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 144, Điều 147, Điều 186, Điều 203; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai.

- Áp dụng Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị L, buộc bà Dương Thị P phải thanh toán cho bà Hoàng Thị L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Đình chỉ xét xử đối với phần bà Hoàng Thị L yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 11/12/2023, bị đơn bà Dương Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự xét thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị P là không có căn cứ, nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

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

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/4/2022 được ký kết giữa bà Dương Thị P và bà Hoàng Thị L có nội

dung: Bên bán bà Dương Thị P đồng ý chuyển nhượng cho bên mua bà Hoàng Thị L thửa đất số 36, tờ bản đồ số 317, chiều ngang thửa đất 10m, chiều dài 33m, trong đó có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá chuyển nhượng 1.160.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng*).

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phùng Xuân Q1, bà Nguyễn Thị T1 đều xác định thửa đất số 36, tờ bản đồ số 317, địa chỉ tại thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đứng tên chủ sử dụng đất là vợ chồng ông Q1, bà T1. Vào ngày 16/4/2022 vợ chồng ông Q1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà P, cùng ngày bà P cũng ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Như vậy, tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng cùng một thửa đất cho bà P sau đó là bà L thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên vợ chồng ông Q1. Mặc dù, khi ký hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông Q1 và bà P có thỏa thuận bà P có quyền bán hoặc sang nhượng lại thửa đất trên trong thời gian đặt cọc nhưng đây là thỏa thuận giữa bà P và vợ chồng ông Q1, hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà P không thể hiện việc các bên biết và đồng ý thỏa thuận này.

Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại ... khi có Giấy chứng nhận.”*. Tại thời điểm bà L và bà P ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên vợ chồng ông Q1, chưa được sang tên cho bà P theo quy định. Bên cạnh đó, theo nội dung hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà P thì trong vòng 67 ngày kể từ ngày 16/4/2022 đến ngày 23/6/2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, trong thời hạn 10 ngày các bên có thể thương lượng thêm. Tuy nhiên, quá thời hạn theo thỏa thuận ngày 23/6/2022 và thời hạn thương lượng thêm thì giấy chứng nhận QSD đất vẫn chưa được sang tên cho bà P (Giấy chứng nhận QSD đất được sang tên cho vợ chồng bà P vào ngày 14/9/2022).

Vì vậy, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/4/2022 được ký kết giữa bà Dương Thị P và bà Hoàng Thị L là vi phạm quy định pháp luật về nội dung, thời hạn thực hiện hợp đồng cũng đã hết. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị L là có cơ sở.

Từ những phân tích, nhận định trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị P. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Dương Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Dương Thị P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

**Tuyên xử:**

Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L. Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2022 giữa bà Dương Thị P với bà Hoàng Thị L. Buộc bà Dương Thị P phải trả lại cho bà Hoàng Thị L số tiền cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu 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, 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.*

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L, về việc yêu cầu bà Dương Thị P phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

2/ Về án phí: Bà Dương Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà bà P đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0019545 ngày 12/12/2023.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã 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.

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Nhung**