

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 99/2024/DS-PT

Ngày: 15-7-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Nguyệt

*Các Thẩm phán*

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Đoàn Văn X, sinh năm: 1968, bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1968; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- **Bị đơn:** Ông Đinh Sỹ M, sinh năm: 1987; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị B, sinh năm: 1957; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Thế T, Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

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

1. Bà Phạm Thị B, sinh năm: 1957; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Văn phòng C1 (Văn phòng C1); địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1 - Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Ngọc Á, sinh năm: 1993; cư trú tại số E K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền 20/12/2023).

Người kháng cáo: Ông Đoàn Văn X – Nguyên đơn.

*(Ông X, bà C, bà B và Luật sư có mặt tại phiên tòa; bà Á có đơn xin xét xử vắng mặt; ông M vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2023 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C trình bày: Xuất phát từ nhu cầu cần nhận chuyển nhượng đất để canh tác nên ông bà được biết ông M có nhu cầu chuyển nhượng đất. Ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông M diện tích đất 650m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L. Diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 927109 ngày 20/5/2008 đứng tên ông M. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 3.450.000.000đ. Sau khi thỏa thuận với nhau thì ngày 26 tháng 12 năm 2021 hai bên có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tay với nhau, có chữ ký hai bên và người làm giấy là chị Đỗ Thùy D. Cùng ngày lập hợp đồng đặt cọc bằng tay với nhau thì vợ chồng ông bà đã đặt cọc cho ông M số tiền là 400.000.000đ. Sau đó hai bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng viết tay với nhau và thỏa thuận đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng nên đến ngày 06/01/2022 hai bên ra Văn phòng C1 để lập hợp đồng đặt cọc. Tại ngày lập hợp đồng đặt cọc này thì ông bà đã đặt cọc thêm cho ông M số tiền 1.000.000.000đ nhưng trước đó ông bà đã đặt cọc cho ông M số tiền 400.000.000đ nên trong hợp đồng đặt cọc xác định số tiền ông bà đã đặt cọc là 1.400.000.000đ thời hạn đặt cọc là trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 08/01/2022 ông M yêu cầu ông bà đặt cọc thêm số tiền là 50.000.000đ nên cùng ngày vợ chồng ông bà đã đặt cọc thêm cho ông M số tiền 50.000.000đ có ông M ký xác nhận. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M đã bị cũ nên ông M phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Đến ngày 28/6/2022 ông M muốn có thêm thời gian để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên cùng nhau lập hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc để sửa đổi điều 2 của hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/01/2022 xác định lại thời gian đặt cọc là 7 tháng 15 ngày kể từ 06/01/2022. Đến ngày 10/8/2022 do phía ông M vẫn chưa làm xong thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có xin gia hạn thêm thời gian để làm do đó vào ngày 10/8/2022 hai bên cùng nhau đến văn phòng công chứng lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc đã lập trước đây để lập lại hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất 650m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L. Trong hợp đồng này xác định số tiền ông bà đã đặt cọc là 1.400.000.000đ nhưng thực tế tổng số tiền mà vợ chồng ông bà đã đặt cọc cho ông M là 1.450.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 01 năm kể từ ngày hợp đồng đặt cọc này ký tức là từ ngày 10/8/2022 đến ngày 10/8/2023. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc thì ông M đã bàn giao đất cho ông bà, thực tế thì ông bà không nắm được vị trí chính xác của thửa đất mà ông bà nhận chuyển nhượng nên khi ông M bàn giao thì vợ chồng ông bà cũng tin tưởng và nhận đất theo như ông M chỉ ranh và ông M cung cấp cho ông bà bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có bà Phạm Thị B là mẹ của ông M ký giáp ranh nhưng không thể hiện số thửa đất và tờ bản đồ. Sau này ông bà mới phát hiện ra ông M giao đất cho ông bà sai vị trí, đất mà ông M giao cho ông bà là một thửa đất khác không phải thửa đất số 90 chuyển nhượng cho ông bà. Khi ông bà phát hiện ra sự việc trên ông bà cũng đã liên lạc để thương lượng thỏa thuận với ông M nhưng ông M không có thiện trí hợp tác. Do đó ông bà đã làm đơn gửi đến Công an để đề nghị giải quyết vì ông M giao diện tích không đúng với diện tích mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhằm mục đích chiếm đoạt số tiền mà ông bà đã đặt cọc thì Công an tỉnh L đã gửi cho ông bà phiếu hướng dẫn số 120/PHD-VPCQCSĐT đề ngày 24 tháng 8 năm 2023 hướng dẫn ông bà làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án vì đây chỉ là tranh chấp dân sự.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tại văn phòng C1 giữa ông bà với ông M lập ngày 10/8/2022 đối với diện tích đất 650m<sup>2</sup> thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 7, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L theo công chứng số 3753, quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD. Vợ chồng ông bà yêu cầu ông M phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền đã đặt cọc là 1.450.000.000đ, số tiền phạt cọc là 1.450.000.000đ. Tổng số tiền mà ông bà yêu cầu ông M phải trả lại cho vợ chồng ông bà là 2.900.000.000đ. Trước đây vợ chồng ông bà có yêu cầu ông M phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền đỡ đất, tiền làm nhà là 60.000.000đ. Nay ông bà xin rút yêu cầu trên, đối với căn nhà thì vợ chồng ông bà tự di dời, đối với số đất đã đỡ thì vợ chồng ông không yêu cầu ông M phải trả tiền. Ngoài ra ông bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- Bị đơn ông Đinh Sỹ M trình bày: Do có nhu cầu chuyển nhượng đất, vợ chồng ông X, bà C có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông X, bà C đã nhận chuyển nhượng của ông diện tích đất 650m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L. Diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 927109 ngày 20/5/2008 đứng tên ông. Giá hai bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng là 3.450.000.000đ. Sau khi thỏa thuận với nhau thì ngày 26 tháng 12 năm 2021 hai bên có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với nhau, có chữ ký hai bên và người làm giấy là chị Đỗ Thùy D. Cùng ngày vợ chồng ông X, bà C đã đặt cọc cho ông số tiền là 400.000.000đ. Sau đó hai bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng viết tay với nhau và thỏa thuận đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng đặt cọc nên đến ngày 06/01/2022 hai bên đã ra Văn phòng công chứng Võ Thanh T2 để lập hợp đồng đặt cọc. Ngày 06/01/2022 lập hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông X, bà C đã đặt cọc thêm cho ông số tiền là 1.000.000.000đ nhưng trước đó vợ chồng ông X, bà C đã đặt cọc cho ông số tiền là 400.000.000đ nên trong hợp đồng đặt cọc xác định số tiền vợ chồng ông X, bà C đã đặt cọc là 1.400.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 08/01/2022 ông có yêu cầu vợ chồng ông X, bà C đặt cọc thêm số tiền là 50.000.000đ nên cùng ngày vợ chồng ông X, bà C đã đặt cọc thêm cho ông số tiền 50.000.000đ. Tổng số tiền cọc ông đã nhận của vợ chồng ông X, bà C là 1.450.000.000đ. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã bị cũ nên ông phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sẽ cùng nhau đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Khi ông tiến hành thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiến hành đo đạc thì phát hiện ra đất của ông bị cấp sai vị trí. Do cần thời gian để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 28/6/2022 hai bên thỏa thuận lại, hai bên cùng nhau lập hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc để sửa đổi điều 2 của hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/01/2022, xác định lại thời gian đặt cọc là 7 tháng 15 ngày kể từ 06/01/2022.

Đến ngày 10/8/2022 do phía ông vẫn chưa làm xong thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông có xin gia hạn thêm thời gian để làm, do đó vào ngày 10/8/2022 hai bên cùng nhau đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc đã lập trước đây để lập lại hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất 650m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L. Trong hợp đồng này xác định số tiền vợ chồng ông X, bà C đã đặt cọc là 1.400.000.000đ nhưng thực tế tổng số tiền mà vợ chồng ông X, bà C đã đặt cọc cho ông là 1.450.000.000đ.

Số tiền còn lại là 1.600.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 01 năm kể từ ngày hợp đồng đặt cọc này ký tức là từ ngày 10/8/2022 đến ngày 10/8/2023.

Sau khi lập hợp đồng đặt cọc thì ông chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông C, bà X. Do thửa đất của ông bị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí, ông vẫn chưa làm được thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do gần hết thời hạn đặt cọc là 01 năm nói trên mà ông vẫn chưa được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 24/6/2023 ông có thông báo cho ông X nội dung là ông sẽ trả lại tiền đặt cọc do sai vị trí đất không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông có nguyện vọng trả lại số tiền đặt cọc là 1.450.000.000đ nhưng ông X không đồng ý, ông X yêu cầu phạt cọc.

Nay vợ chồng ông X, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc lập tại Văn phòng công chứng Võ Thanh T2 giữa ông với vợ chồng ông X, bà C ngày 10/8/2022 đối với diện tích đất 650m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L. Vợ chồng ông X, bà C yêu cầu ông phải trả lại cho vợ chồng ông X, bà C số tiền đã đặt cọc là 1.450.000.000đ. Yêu cầu ông phải thanh toán cho vợ chồng ông X, bà C số tiền phạt cọc là 1.450.000.000đ. Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông không biết đất bị nhầm vị trí nên hợp đồng bị vô hiệu, do đó ông đồng ý trả lại cho vợ chồng ông X, bà C số tiền đặt cọc ông đã nhận là 1.450.000.000đ. Các yêu cầu khác của ông X, bà C thì ông không đồng ý. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B trình bày:* Ngày 08/9/2022 trong lúc bà vắng nhà thì vợ chồng ông X, bà C tự ý thuê xe đổ đất lên đất của bà tại thửa số 73, tờ bản đồ số 7, tại thôn T, xã T, huyện L diện tích 2.603m<sup>2</sup>. Đất của bà đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06788/680/QĐ - UBND ngày 20/5/2008.

Sau khi đổ đất san bằng và ngang nhiên làm nhà tạm trên đất của bà. Hành vi của ông X, bà C vi phạm quy định của pháp luật. Bà đã khiếu nại hành vi lấn chiếm đất đai làm nhà trái phép trên đất của bà đối với ông X, bà C. Sự việc đã được UBND xã T và UBND huyện L giải quyết.

Nhà cửa, đất đai là tài sản đặc biệt, việc xét cấp, mua, bán, sang nhượng, tặng, cho phải được sự đồng ý của UBND cấp có thẩm quyền và phải qua công chứng, đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới phát sinh hiệu lực. Tài sản thuộc sử dụng của bà được nhà nước thừa nhận. Do vậy căn cứ vào quy định của pháp luật cụ thể như sau để xử lý:

Trước đó, ông M là con trai của bà do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông M và ông X, bà C đã tiến hành giao dịch ký kết giấy đặt cọc vào

ngày 10/8/2022 giữa người đặt cọc là ông X, bà C, người nhận cọc là ông M. Chuyển nhượng thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, thôn T, xã T, huyện L diện tích 650m<sup>2</sup>. Trong đó, đất ở nông thôn 200m<sup>2</sup>. Đất trồng cây hàng năm khác 450m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 927109 do UBND huyện L cấp ngày 20/5/2008, đứng tên ông M với số tiền đặt cọc là 1.450.000.000đ. Sau đó ông M phát hiện hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay khi ký kết vì lý do: Khi làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì biết được nhầm thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tại thôn T, xã T, huyện L của ông M và thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7 của bà.

Thực tế đất của ông M là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L. Thửa đất nằm phía trong có hai căn nhà trên đất. Để chứng minh cho việc nhầm lẫn này là việc: Ông M đã thế chấp bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP S chi nhánh L1 - Phòng G theo số: ĐKBD; 200 424 0568-HĐTC số: 28/2020/HĐTC-CN/SHB.120401. Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L. Diện tích 311m<sup>2</sup>, đất ở. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 927109 do UBND huyện L cấp ngày 20/5/2003 vay số tiền 250.000.000đ vào ngày 24/4/2020. Con bà không biết việc nhầm lẫn này. Đây là nhầm lẫn ngoài ý muốn của cả hai bên, bên đặt cọc và bên nhận cọc.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do: Khi làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì biết được nhầm thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7 của ông M và thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7 của bà tại thôn T, xã T, huyện L. Con bà không biết việc nhầm lẫn này. Đây là nhầm lẫn ngoài ý muốn của cả hai bên.

Hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay khi ký kết. Hơn nữa việc tự ý đổ đất làm nhà trên đất bị nhầm lẫn không có giấy phép là lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông X, bà C. Nội dung này đã được Ủy ban nhân dân huyện L, UBND xã T giải quyết cụ thể như sau:

1. Công văn số: 204/ UBND - TT ngày 11/5/2023 của UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Về việc xử lý đơn của bà Phạm Thị B, xã T.

Chỉ đạo UBND xã T như sau:

- Việc Phạm Thị B có đơn ghi ngày 12/9/2022 tố cáo hành vi lấn chiếm đất để làm nhà đối với ông X, bà C tại thửa số 73 tờ BĐDC số 7, xã T là có cơ sở để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, bởi vì các lý do sau:

- Căn cứ khoản 2, Điều 3, Nghị Định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định: Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

“a. Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý cho phép nhà nước về đất đai; b. Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép; c. Sử dụng đất được nhà nước giao, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được nhà nước gia hạn (Trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp); d. Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Giao UBND xã T ban hành văn bản thu hồi:

Văn bản số 537/UBND - TP ngày 09/11/2022 của UBND xã T. Văn bản số: 619/UBND - TP ngày 01/12/2022 của UBND xã T.

Văn bản số 586/UBND - TP ngày 30/11/2022, của UBND xã T. Văn bản số: 141/UBND-TP ngày 24/3/2023 của UBND xã T.

+ Thực hiện giải quyết đơn của bà B ghi ngày 12/9/2022 do UBND xã T tiếp nhận ngày 26/9/2022 theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật hiện hành.

+ Tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến những tồn tại, hạn chế như đã nêu tại mục 1. Giao Phòng nội vụ huyện: Hướng dẫn UBND xã T quy trình tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan do để xảy ra các tồn tại, hạn chế như đã nêu tại mục 1, đề xuất UBND huyện hướng xử lý theo quy định. Quyết định số 235/QĐ - UBND ngày 15/5/2023 của UBND xã T về việc thu hồi Văn bản hành chính. Điều 1: Thu hồi văn bản hành chính do UBND xã T ban hành đối với 04 văn bản sau đây:

Văn bản 537/UBND - TP ngày 09/11/2022; Văn bản 586/UBND - TP ngày 30/11/2022; Văn bản 619/UBND - TP ngày 01/12/2022; Văn bản 141/UBND - TP ngày 24/3/2022.

Lý do thu hồi: Theo văn bản số 204/UBND - TT ngày 11/5/2023 của UBND huyện L. Thông báo số: 403/TB-UBND ngày 27/7/2023, thông báo kết quả giải quyết tố cáo của UBND huyện L. Kết luận nội dung tố cáo:

Về xử lý đối với ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C: “Yêu cầu ông X, bà C tháo dỡ nhà tạm mức đất chuyển đi nơi khác để trả lại hiện trạng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73 cho bà B. Từ những căn cứ pháp luật đã nêu trên nhận thấy: Việc nhầm lẫn thửa đất giữa ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông X, bà C đã được UBND xã T và UBND huyện L xử lý, bằng các quyết định: “Yêu cầu ông X, bà C tháo dỡ nhà tạm mức đất chuyển đi nơi khác để trả lại hiện trạng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73 cho bà B. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông X, bà C vì sự việc đã được UBND huyện L và UBND xã

T, huyện L giải quyết. Đình chỉ giải quyết vụ án. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

*Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C1, ông Đỗ Ngọc Á trình bày:*

Ngày 13 tháng 12 năm 2023 Văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Á (trước đây là Văn phòng C1) nhận được công văn số 1014/CV - TA của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn là vợ chồng ông X, bà C và bị đơn là ông M, Văn phòng công chứng có ý kiến như sau:

Ngày 10 tháng 08 năm 2022 Văn phòng C1 (nay đổi tên thành văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Á) nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là ông X, bà C với bên nhận đặt cọc là ông M.

Sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng và các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, Công chứng viên Đỗ Ngọc Á xác định đủ điều kiện để công chứng hợp đồng đặt cọc nên đã thụ lý và tiến hành chứng nhận hợp đồng giữa bên đặt cọc là ông X, bà C với bên nhận đặt cọc là ông M.

Hồ sơ yêu cầu công chứng mà người yêu cầu công chứng cung cấp gồm: Chứng minh nhân dân của ông X, bà C, ông M còn hạn sử dụng. Sổ hộ khẩu của ông X, bà C, ông M. Thông tin trong sổ hộ khẩu chính xác và thống nhất với các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 927109 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/5/2008.

Sau khi kiểm tra cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng công chứng viên xác định quyền sử dụng đất này không có tranh chấp; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; còn hạn sử dụng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 10/08/2022 Văn phòng công chứng không nhận được quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của cơ quan Thi hành án và quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân các cấp cũng như quyết định ngăn chặn của các cơ quan khác. Do đó, đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng nhận thấy đã đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014 nên đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng.

Công chứng viên chuyển hồ sơ cho thư ký nghiệp vụ để soạn thảo hợp đồng đặt cọc, sau đó cho các bên yêu cầu công chứng: bên đặt cọc là ông X, bà C với bên nhận đặt cọc là ông M tự đọc lại bản hợp đồng đặt cọc, hai bên đồng ý toàn



bộ nội dung và tiến hành ký kết hợp đồng; trong hợp đồng đặt cọc, các bên đã ghi rõ: “Tôi đã đọc và đồng ý”, ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này. Công chứng viên kiểm tra đúng người yêu cầu công chứng, bản chính các giấy tờ liên quan và tiến hành chứng nhận hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Việc công chứng viên của Văn phòng C1 (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng Đ) chứng nhận hợp đồng đặt cọc số công chứng 3753, quyền số 02/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 10/08/2022 giữa bên đặt cọc là ông X, bà C với bên nhận đặt cọc là ông M là đúng với ý chí của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật. Việc các bên giao nhận tiền đặt cọc cho nhau được thực hiện ở ngoài trụ sở Văn phòng C1, Văn phòng công chứng không được chứng kiến.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 3753, quyền số 02/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 10/08/2022 giữa bên đặt cọc là ông X, bà C với bên nhận đặt cọc là ông M đối với diện tích đất 650m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L. Đối với yêu cầu này Văn phòng công chứng đề nghị quý Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, Văn phòng C1 (nay đổi tên Đ Đỗ Ngọc Á) không có ý kiến gì.

Vì vậy, Văn phòng C1 (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng Đ) đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin gửi kèm tất cả tài liệu liên quan đến vụ án mà Văn phòng công chứng có.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 28/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Đinh Sỹ M.

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C với ông Đinh Sỹ M được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) ngày 10/8/2022 công chứng số 3753, quyền số 02/2022TP/CC - SCC/HĐGD đối với diện tích đất 650m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Đinh Sỹ M phải trả lại cho vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C số tiền đặt cọc là 1.450.000.000đ (Một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Đinh Sỹ M phải trả cho vợ chồng ông Đoàn

Văn X, bà Nguyễn Thị C số tiền phạt cọc là 1.450.000.000đ (Một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Đinh Sỹ M phải trả lại số tiền đồ đất, làm nhà là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/4/2024 nguyên đơn ông Đoàn Văn X có đơn kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Ông X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà B là người đại diện theo ủy quyền của ông M không đồng ý với kháng cáo của ông X, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông X. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông X, bà C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông X, bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông X, bà C với ông M lập ngày 10/8/2022 đối với diện tích đất 650m<sup>2</sup> thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 7 tại xã T, huyện L; yêu cầu ông M trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền đã đặt cọc là 1.450.000.000đ và phạt cọc số tiền 1.450.000.000đ, tổng cộng là 2.900.000.000đ. Bị đơn ông M không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo yêu cầu phạt cọc của ông X thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện thì lô đất mà nguyên đơn đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bị đơn có diện tích 650m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 3.450.000.000đ. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 927109 ngày 20/5/2008 đứng tên ông Đinh Sỹ M.

Ngày 26/12/2021 hai bên có lập hợp đồng đặt cọc viết tay với số tiền 400.000.000đ, sau đó hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng viết tay nói trên. Ngày 06/01/2022 hai bên ra Văn phòng C1 để lập hợp đồng đặt cọc. Ông X, bà C đã đặt cọc thêm cho ông M số tiền 1.000.000.000đ cộng 400.000.000đ nguyên đơn đặt cọc ngày 26/12/2021 nên trong hợp đồng ghi số tiền đặt cọc là 1.400.000.000đ, thời hạn đặt cọc trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 08/01/2022 ông X, bà C đặt cọc thêm số tiền 50.000.000đ. Như vậy, tổng số tiền ông X, bà C đã đặt cọc cho ông M là 1.450.000.000đ.

Do chưa làm xong thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông M xin gia hạn thêm thời gian. Ngày 10/8/2022 hai bên cùng nhau đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc đã lập trước đây để lập lại hợp đồng đặt cọc, thời hạn đặt cọc là 01 năm kể từ ngày 10/8/2022 đến ngày 10/8/2023.

Nguyên đơn ông X, bà C cho rằng ông M đã bàn giao đất nhưng thực tế ông bà không nắm được vị trí chính xác thửa đất nhận chuyển nhượng nên khi ông M bàn giao thì ông bà tin tưởng và nhận đất theo ông M chỉ ranh. Ông M cung cấp cho ông bà bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có bà Phạm Thị B là mẹ của ông M ký giáp ranh nhưng không thể hiện số thửa đất và tờ bản đồ. Sau này ông bà mới phát hiện ra ông M giao đất sai vị trí, không phải thửa đất số 90.

Bị đơn ông M cho rằng chưa bàn giao đất cho vợ chồng X, bà C. Do thửa đất của ông bị cấp sai vị trí, chưa làm được thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gần hết thời hạn đặt cọc 01 năm nên ngày 24/6/2023 ông có thông báo cho ông X là do sai vị trí đất không làm được giấy và ông trả lại tiền đặt cọc cho ông X nhưng ông X không đồng ý, ông X yêu cầu phạt cọc.

Như vậy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các bên đã không tìm hiểu kỹ phần diện tích đất 650m<sup>2</sup> thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L nằm ở vị trí nào. Do đó, các bên đã giao, nhận diện tích đất không đúng với vị trí đất mà ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông X, bà C chưa được cấp giấy phép xây dựng nhưng đã đổ đất làm nhà trên phần diện tích đất của bà Phạm Thị B nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nhận cọc 1.450.000.000đ, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông X yêu cầu ông M phải thanh toán cho vợ chồng ông số tiền phạt cọc 1.450.000.000đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C tự nguyện chịu số tiền 2.100.000đ (Hai triệu một trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã ứng chi và quyết toán xong).

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông X 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 năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Đinh Sỹ M.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C với ông Đinh Sỹ M được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng C1) ngày 10/8/2022 công chứng số 3753, quyển số 02/2022TP/CC - SCC/HĐGD đối với diện tích đất 650m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc ông Đinh Sỹ M phải trả lại cho vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C số tiền đặt cọc là 1.450.000.000đ (Một tỷ, bốn trăm năm mươi 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 năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Đinh Sỹ M phải trả cho vợ chồng ông Đoàn

Văn X, bà Nguyễn Thị C số tiền phạt cọc là 1.450.000.000đ (Một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Đinh Sỹ M phải trả lại số tiền đồ đất, làm nhà là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C tự nguyện chịu 2.100.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã ứng chi và quyết toán xong).

5. Về án phí:

Buộc ông Đoàn Văn X, bà Nguyễn Thị C phải chịu 55.800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 45.300.000 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000180 ngày 18/10/2023, 1.500.000đ theo Biên lai thu số 000214 ngày 26/10/2023 của Chi cục thi hành án huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ông X, bà C còn phải nộp số tiền 9.000.000đ.

Buộc ông Đoàn Văn X phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004603 ngày 04/4/2024 của Chi cục thi hành án huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ông X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc ông Đinh Sỹ M phải chịu số tiền 55.800.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Vũ Thị Nguyệt**

