

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TỈNH ĐẮK LẮK Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 237/2024/DS-PT

Ngày 31 - 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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng

Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T đối với Bản án sơ thẩm số 52/2024/DSST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 188/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương H, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1978 - vắng mặt và bà Võ Thị Ngọc T1, sinh năm 1985 Có mặt;

Địa chỉ: Số A, tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn C, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt

\* **Người kháng cáo:** Ông Trương H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 27/10/2022 giữa bà Lê Thị Kim T thỏa thuận đặt cọc với ông Nguyễn Minh Q, bà Võ Thị Ngọc T1 nhằm thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 150b, tờ bản đồ số 06, diện tích 540m<sup>2</sup> theo Giấy CNQSD đất số: CD 315976 do sở T3 cấp ngày 18/05/2016, với giá 2.200.000.000 đồng (*văn bản thỏa thuận được Công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 27/10/2022*). Bà T đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Q, bà T1. Do tài sản đang thế chấp tại ngân hàng TMCP S chi nhánh L nên các bên thỏa thuận trong vòng (60 ngày) kể từ ngày 27/10/2022 ông Q, bà T1 có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, xóa thế chấp và tiến hành lập chuyển nhượng QSD đất cho bên mua. Trường hợp bên bán không làm thủ tục sang tên cho bên mua thì phải trả lại 200.000.000 đồng và phải phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng; nếu bên mua không mua thì bị mất tiền cọc 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, bên bán không thực hiện theo cam kết mặc dù bà T nhiều lần yêu cầu lập thủ tục sang nhượng theo cam kết nhưng ông Q, bà T1 không thực hiện. Qua tìm hiểu được biết đến ngày 26/05/2023 ông Q, bà T1 mới xóa thế chấp và sang nhượng cho người khác ông Hồ Văn M theo hồ sơ chính lý ngày 05/06/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

Từ những lý do trên. Bà T làm đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Q, bà T1 phải trả cho bà T 400.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

***\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Văn C trình bày:***

Về nội dung hai bên thỏa thuận như nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, đến thời hạn thực hiện thỏa thuận bà T nói không có đủ tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên vợ chồng ông Q, bà T1 đề nghị bà T đến Văn phòng C1 thực hiện việc hủy văn bản đã thỏa thuận vào ngày 27/10/2022 thì bà T không đến. Cũng vì bà T nói không có đủ tiền để nhận chuyển nhượng đất nên ông Q, bà T1 không tiến hành xóa thế chấp vì khoản nợ ngân hàng chưa đến hạn thanh toán. Sau đó, ông Q, bà T1 nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện nhưng bà T không có tiền. Ông Q, bà T1 đợi thời gian quá lâu mà không thấy bà T thực hiện việc nhận chuyển nhượng QSD đất nên đến ngày 27/5/2023 ông Q, bà T1 đã chuyển nhượng đất nêu trên cho ông Hồ Văn M và bà Hồ Thị H1.

Sau khi thấy ông Q, bà T1 chuyển nhượng QSD đất trên cho người khác thì bà T đòi lại tiền cọc, trong cuộc nói chuyện, đòi tiền cọc với ông Q vào ngày 07/8/2023, bà T thừa nhận đã thực hiện sai thỏa thuận nhưng nói là do ông Q, bà T1 hứa sẽ hỗ trợ bà T vay tiền Ngân hàng để nhận chuyển nhượng QSDĐ nhưng ông Q, bà T1 không thực hiện. Nội dung trên được ông Q ghi âm lại. Từ nội dung sự việc trình bày như trên, nay bà Lê Thị Kim T khởi kiện đề nghị ông Q, bà T1 trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng thì ông Q, bà T1 không đồng ý.

**II. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:**

- Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự.

**Tuyên xử:** Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T về việc buộc ông Nguyễn Minh Q và bà Võ Thị Ngọc T2 trả số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/4/2024 Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Trương H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

**Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:Sửa bản án sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận một phần đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa,

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương H nộp trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Minh Q và bà Võ Thị Ngọc T1 phải trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, thì thấy:

Ngày 27/10/2022, bà Lê Thị Kim T và ông Nguyễn Minh Q, bà Võ Thị Ngọc T1 ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đối với thửa

đất số 150b, tờ bản đồ số 06, diện tích 540m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 315976 do sở T3 cấp ngày 18/5/2016, với giá 2.200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là từ ngày 27/10/2022 cho đến ngày 22/12/2022. Đồng thời, trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP S. Theo văn bản thỏa thuận các bên cam kết **như sau**:

## **Điều 1**

### *1.1. số tiền giao nhận.*

*1.2. Bên A đồng ý nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng của bên B và cam kết trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày 22/10/2022, Bên A sẽ tiến hành thủ tục trả nợ cho Ngân hàng, đăng ký xóa thế chấp và tiến hành thủ tục chuyển nhượng QSD đất nêu trên cho bên B với giá trị chuyển nhượng là: 2.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Số tiền 200.000.000 đồng mà bên B giao cho bên A được trừ vào giá trị chuyển nhượng. Số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng), bên B sẽ thanh toán cho bên thành hai đợt:*

*+ Đợt 1: Bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền: 1.990.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và được Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận;*

*+ Đợt 2: Số tiền còn lại là: 10.000.000 đồng bên B sẽ thanh toán cho bên A ngay s khi bên B nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên B.*

Theo văn bản thỏa thuận: Thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày kể từ ngày 22/10/2022 nhưng ông Q, bà T1 không thực hiện việc trả khoản tiền vay cho ngân hàng để xóa thế chấp để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cho đến ngày 05/6/2023 (sau khi hết thời hạn đặt cọc 05 tháng) ông Q, bà T1 mới xóa thế chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cung cấp 01 bản ghi âm cuộc hội thoại giữa ông Nguyễn Minh Q và bà Lê Thị Kim T và nội dung này được bà T thừa nhận là có thật. Theo nội dung cuộc hội thoại thể hiện, tại thời điểm ký kết hợp đồng do ngân hàng không cho bà T vay tiền nên bà T không có tiền để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Mặt khác, trong cuộc hội thoại có nội dung ông Q, bà T1 hứa trả lại tiền đặt cọc cho bà T.

Hiện nay, ông Q và bà T1 đã thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho người khác không chuyển nhượng đất cho bà T mà chuyển nhượng cho người khác. Qua đó xác định cả hai bên đều không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, các bên cùng có lỗi dẫn đến việc Hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được.

Việc Toà án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T là đánh giá không đúng tính chất, mức độ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do các bên đều có lỗi nên hợp đồng không thể thực hiện được nên ông M, bà T1 phải trả lại cho bà T số tiền đã đặt cọc là hoàn

toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do nguyên đơn cũng có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu buộc ông M, bà T1 trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận đơn một phần đơn kháng cáo của ông Trương H người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đối với yêu cầu ông Nguyễn Minh Q và bà Võ Thị Ngọc T1 phải trả cho bà Lê Thị Kim T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên phần án phí dân sự sơ thẩm cần được tính toán lại cho phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. **Điều luật áp dụng:** Căn cứ Điều 328, khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 26, 29 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.

#### **[3]. Tuyên xử:**

[3.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T. Buộc ông Nguyễn Minh Q, bà Võ Thị Ngọc T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm 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 Bộ luật Dân sự 2015.*

[3.2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim T về việc buộc Nguyễn Minh Q, bà Võ Thị Ngọc T1 trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

#### **[3.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Lê Thị Kim T phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004236 ngày 01/11/2023.

Ông Nguyễn Minh Q, bà Võ Thị Ngọc T1 phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

**[3.4]** Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim T 300.000 đồng tiền tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2023/0010002 ngày 07/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (do ông Trương H nộp thay).

*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 thoả 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, 7, 7a 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.*

**[4].** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CC THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

**Đinh Thị Tuyết**

