

Bản án số: 326/2024/DS-PT

Ngày: 04 - 12 - 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:* Ông Trương Công Bình.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Trần Duy Phương;

2. Bà Lê Thị Thanh Huyền.

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 287/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 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 số: 311/2024/QĐ-PT, ngày 04/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 314/2024/QĐ-PT ngày 26/11/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiên N; địa chỉ: Đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Quách Thị N1; địa chỉ: Đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

- Ông Nguyễn Đình C; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ông Phạm Trí T; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Y S Êban và bà H’N Ktul; địa chỉ: Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Ông Y S Êban có mặt, bà H’N Ktul vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Trí T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\*/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến N trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 16/12/2021, ông Nguyễn Tiến N và bà Quách Thị N1 đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, có chiều ngang 25,5m, chiều dài 38,5m, diện tích 1000m<sup>2</sup>, địa chỉ tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng. Cùng ngày 16/12/2021, ông N đã đặt cọc cho bà N1 số tiền 200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày đến 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên sẽ văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông N sẽ đưa thêm cho bà N1 số tiền 1.000.000.000 đồng, còn lại số tiền 50.000.000 đồng, sẽ trả cho bà N1 sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà N1 còn cam kết làm bê tông đường phía đất mua 3m x 7 (25m dài). Tuy nhiên quá thời hạn, bà N1 không thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã giao kết.

Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Quách Thị N1 phải trả lại cho ông N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông N chỉ yêu cầu bà Quách Thị N1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

*\*/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Quách Thị N1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 05/10/2021, bà Quách Thị N1 có thỏa thuận ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y S Êban thửa đất tại buôn K, phường T, thành phố B với giá 900.000.000 đồng, cùng ngày bà N1 đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho gia đình ông Y S, hai bên đã làm các thủ tục đo trích lục địa chính. Sau khi đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng đất cho gia đình ông Y S, do không có nhu cầu sử dụng đất nên bà N1 đã thỏa thuận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Tiến N. Sau khi xem xét thửa đất, các giấy tờ có liên quan đến thửa đất, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N1 và gia đình ông Y S, thì ngày 16/12/2021, ông N và bà N1 đã ký hợp đồng đặt cọc, với nội dung: Bà N1 chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 1.000m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, ông N đã đặt cọc cho bà N1 số tiền 200.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì nếu ông N không thực hiện theo thỏa thuận sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Khi bà N1 và ông N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình ông Y S biết và đồng ý với thỏa thuận này, tức đồng ý tách thửa sang tên quyền sử dụng đất từ gia đình ông Y S sang cho ông N. Quá trình thực hiện hợp đồng bà N1 đã nhiều lần thông báo cho ông N chuẩn bị số tiền còn lại để hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông N không đủ khả năng tài chính và đưa ra nhiều lý do để không thực hiện ký kết hợp đồng. Đến nay hồ sơ tách

thừa đã hoàn thiện và bà N1, cũng như gia đình ông Y S vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông N.

Như vậy, theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 giữa bà N1 và ông N, thì ông N là người vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, lỗi không thực hiện được hợp đồng là do ông N, nên bà N1 không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

*\*/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Y S Eban và bà H'N Ktul trình bày như sau:*

Ông Y S và bà H'N là chủ sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, địa chỉ tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vào khoảng tháng 10/2021 bà Quách Thị N1 có đến nhà ông Y S để thỏa thuận mua một phần diện tích đất khoảng 1.000m<sup>2</sup>. Sau đó gia đình ông Y S đã tách một phần thửa đất số 11 thành thửa đất số 103, tờ bản đồ 58, diện tích 1.220,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 230855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/6/2022. Sau khi hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất thì bà N1 không liên lạc với gia đình ông Y S, bà H'N, mặc dù gia đình ông Y S đã nhiều lần liên lạc với bà N1 để hỏi việc có tiếp tục thực hiện thỏa thuận không. Đến nay, đối với thửa đất bà N1 hỏi mua gia đình ông Y S vẫn đang quản lý, sử dụng.

Ông Y S và H'N xác định việc bà Quách Thị N1 và ông Nguyễn Tiến N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất, thì ông bà không biết sự việc này, ông bà không biết ông N là ai và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N. Việc bà N1 và ông N tự ý ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất của gia đình ông bà là vi phạm pháp luật, vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 328, 407 và 408 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử:*** 1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến N.

1.1. Tuyên hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 16/12/2021 giữa ông Nguyễn Tiến N với và Quách Thị N1 bị vô hiệu. Buộc bà Quách Thị N1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến N số tiền đã nhận cọc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phạt cọc 200.000.000 đồng của ông Nguyễn Tiến N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Trí T có đơn kháng cáo, với nội dung: Việc bà Quách Thị N1 và ông Nguyễn Tiến N ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất là tự nguyện. Sau đó bà N1 đã nhiều lần yêu cầu ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông N không thực hiện, vì lý do không chuẩn bị được tiền và không sắp xếp được tài chính. Như vậy, ông N là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, hai bên không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của ông N, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Quách Thị N1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; nguyên đơn ông Nguyễn Tiến N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung:* Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã phân tích, đánh giá về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung kháng cáo của bị đơn và khẳng định quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận của bị đơn bà Quách Thị N1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được 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 và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Quách Thị N1, xét thấy:

[1] Theo “Hợp đồng đặt cọc tiền việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 16/12/2021, thì ông Nguyễn Tiến N đặt cọc cho bà Quách Thị N1 số tiền 200.000.000 đồng, để hai bên ký kết và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng diện tích đất là 1.000m<sup>2</sup>, đất có chiều ngang 25,5 mét, chiều dài 38,5 mét, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận trong thời gian từ 60 ngày đến 120 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông N sẽ thanh toán cho bà N1 số tiền chuyển nhượng còn lại.

[2] Về nội dung thỏa thuận, thì diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 11 tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền

sử dụng của vợ chồng ông Y S Êban và bà H'N Ktul. Theo ông Y S trình bày, vợ chồng ông thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Quách Thị N1 vào tháng 10/2021, nhưng từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến nay, vợ chồng ông bà đã nhiều lần liên hệ với bà N1 nhưng bà N1 không có liên lạc lại để bàn bạc việc chuyển nhượng; đối với phần đất này thì hiện nay vợ chồng ông Y S đã làm thủ tục tách thành thửa đất số 103, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.220,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 230855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/6/2022 đứng tên ông Y S Êban và bà H'N Ktul, hiện nay vợ chồng ông Y S đang là người quản lý, sử dụng đất. Đồng thời ông Y S cũng xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà N1 với ông Nguyễn Tiến N thì bà N1 không thông báo cho ông biết và ông cũng không biết ông N là ai, bà N1 và ông N tự ý thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất đứng tên vợ chồng ông là không đúng và ông cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N.

[3] Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông N cho rằng lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà N1 đã không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, còn bà N1 lại cho rằng lý do ông N khó khăn về tài chính, không lo đủ tiền chuyển nhượng nên ông N là người có lỗi và vi phạm hợp đồng đặt cọc. Xét thấy: Khi thỏa thuận đặt cọc thì bà N1 và ông N đều biết quyền sử dụng thỏa thuận chuyển nhượng đứng tên ông Y S Êban và bà H'N Ktul, nhưng các kết vẫn thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc mà không có ý kiến đồng ý và không thông báo cho ông Y S và bà H'N, là không đúng và trái quy định của pháp luật; đồng thời, ông Y S và bà H'N xác định ông bà chỉ thỏa thuận sẽ chuyển nhượng đất cho bà N1 nhưng các bên vẫn chưa thực hiện và ông, bà không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông N. Do đó, bà N1 không có quyền tự định đoạt đối với quyền sử dụng đất mà bà và ông N thỏa thuận chuyển nhượng và hai bên không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất. Đối với ý kiến của bà N1 cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông N thì vợ chồng ông Y S, bà H'N có biết và đồng ý. Tuy nhiên ông Y S và H'N không thừa nhận việc này và bà N1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[4] Như vậy, Hợp đồng đặt cọc tiền việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/12/2021, giữa bà Quách Thị N1 với ông Nguyễn Tiến N đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật dân sự. Lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do cả hai bên, nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến N, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà Quách Thị N1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến N số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng, là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó kháng cáo của bị đơn bà Quách Thị N1 là không có cơ sở chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn bà Quách Thị N1 phải 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Quách Thị N1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 của Luật Đất đai; Điều 26 và Điều 29 của 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.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến N.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/12/2021, giữa bà Quách Thị N1 với ông Nguyễn Tiến N, đối với phần diện tích đất à 1.000m<sup>2</sup>, có chiều ngang 25,5 mét, chiều dài 38,5 mét, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất tại buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu.

2. Buộc bà Quách Thị N1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến N số tiền đặt cọc đã nhận 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phạt cọc số tiền là 200.000.000 đồng của ông Nguyễn Tiến N.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Quách Thị N1 phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng mà ông N đã nộp theo Biên lai thu số AA/2022/0004513 ngày 22/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (do ông Phạm Trí T nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2023/0013471 ngày 04/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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:**

- TAND tối cao (Vụ 2)
- 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)*

**Trương Công Bình**