

Bản án số: 341/2024/DS-PT  
Ngày: 16/12/2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA 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:* Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân, ông Nguyễn Văn Bằng.

**- 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:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 16/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 267/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 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 phúc thẩm số: 312/2024/QĐPT-DS ngày 04/11/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Cao Thị H; Địa chỉ: Thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Đào Trần Đ; Địa chỉ: Số nhà B, đường E, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

\* Người kháng cáo: Bị đơn ông Đào Trần Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Cao Thị H trình bày:*

Ngày 08/02/2023, tôi và ông Đào Trần Đ có ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất và các tài sản gắn liền trên đất. Hợp đồng gồm 02 tờ cụ thể như sau:

- Tờ 1: Trên hợp đồng do viết nhầm có đề ngày 8/6/2023 nhưng thực chất ngày 08/02/2023. Nội dung đặt cọc ông Đ chuyển nhượng cho 06 thửa đất 133, 134, 135, 136, 137 và 138; tờ bản đồ 102, diện tích 2.422,8m<sup>2</sup> tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng tôi đã đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả hết trong 02 đợt khi công chứng hợp đồng 1.310.000.000 đồng và khi nhận Giấy chứng nhận QSDĐ trả 90.000.000 đồng.

Thời hạn đặt cọc: 45 ngày kể từ 08/02/2023 đến 23/3/2023 do viết nhầm tháng 6 nên trong hợp đồng viết ngày 23/7/2023 các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tờ 2: Hợp đồng đặt cọc ngày 8/6/2023 nội dung đặt cọc ông Đ chuyển nhượng cho 03 thửa đất 132, 139, 140; tờ bản đồ 102, diện tích 3.588,9m<sup>2</sup> tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk giá chuyển nhượng 1.425.000.000 đồng. Các thỏa thuận như tờ 1.

Hết thời hạn đặt cọc các bên thỏa thuận kéo dài thêm thời hạn đặt cọc đến hết tháng 4/2023 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến hạn tháng 4/2023, ông Đ đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 135 và 136 và tôi đã thanh toán hết giá trị chuyển nhượng của hai thửa đất này. Còn số tiền cọc 100.000.000 đồng sẽ trừ khi công chứng hết các thửa đất còn lại thể hiện lại tin nhắn Zalo lúc 12h58' ngày 01/4/2023.

Sau đó ông Đ nói có khách mua hết 07 lô còn lại nên các bên thỏa thuận có khách mua Đ chuyển nhượng rồi trả lại tôi số tiền cọc 100.000.000 đồng thể hiện tại tin nhắn Zalo lúc 14h09' ngày 17/4/2023.

Nhưng sau khi chuyển nhượng hết 07 thửa còn lại ông Đ không hoàn trả lại cho tôi số tiền cọc. Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ phải trả cho tôi số tiền cọc 100.000.000 đồng.

## *2. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Đào Trần Đ trình bày:*

Ngày 08/02/2023, ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc với bà Cao Thị H mua tất cả 09 lô đất của ông Đ. Cùng ngày bà H đã đặt cọc cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng, cho đến hết hạn hợp đồng đặt cọc bà H không làm thủ tục công chứng nhận chuyển nhượng các lô đất của ông Đ. Trong khi đó, thời gian mới ký hợp đồng đặt cọc, môi giới đã yêu cầu ông Đ chuyển tiền hoa hồng môi giới tất cả các lô đất là 100.000.000 đồng, bao gồm 20.000.000 đồng bà H yêu cầu ông Đ san lấp mặt bằng và các công việc khác để phân lô đóng cọc tiện cho bà H bán đất. Ông nghĩ rằng bà H đã vi phạm hợp đồng và quên mất lợi ích, thời gian của ông Đ nên ông Đ không trả lại số tiền 100.000.000 đồng.

## **Tại bản án số 126/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 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 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 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 bà Cao Thị H.

Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2023, giữa bà Cao Thị H và ông Đào Trần Đ, thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Cao Thị H 06 thửa đất (số 133, 134, 135, 136, 137 và 138), tờ bản đồ số 102, diện tích 2.422,8m<sup>2</sup> tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và 03 thửa đất (số A, 139 và 140), tờ bản đồ số 102, diện tích 2.422,8m<sup>2</sup> tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là có hiệu lực.

Buộc ông Đào Trần Đ trả cho bà Cao Thị H số tiền 100.000.000 đồng (Một 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, 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.*

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

Ngày 06/8/2024, bị đơn ông Đào Trần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

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 ông Đào Trần Đ 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 ông Đào Trần Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, 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:

[2.1] Về nội dung: Hai Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất và các tài sản liên quan đến đất cùng ký ngày 08/02/2023 (có 01 hợp đồng ghi ngày 08/6/2023, tuy nhiên các bên đương sự đều thừa nhận ghi nhầm ngày, thực tế hợp đồng được thỏa thuận, ký kết vào ngày 08/02/2023), giữa bà Cao Thị H và ông Đào Trần Đ có nội dung: Bên bán ông Đào Trần Đ đồng ý chuyển nhượng cho bên mua bà Cao Thị H tổng cộng 09 thửa đất, gồm các thửa đất số 133, 134, 135, 136, 137 và 138, tờ bản đồ 102, diện tích 2.422,8m<sup>2</sup>; các thửa đất 132, 139 và 140, tờ bản đồ 102, diện tích 3.588,9m<sup>2</sup>, địa chỉ các thửa đất cùng tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với tổng giá trị

chuyển nhượng 2.925.000.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu đồng). Cùng ngày bà H đã đặt cọc cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 135 và 136, tờ bản đồ số 102; hai bên xác định 02 thửa đất này đã được các bên thực hiện xong việc chuyển nhượng, không có tranh chấp; 07 thửa đất còn lại chưa được các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận như hợp đồng đặt cọc đã ký.

Tuy nhiên, hết thời hạn hợp đồng đặt cọc (ngày 23/3/2023) ông Đ, bà H mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 135 và 136, tờ bản đồ số 102 và hai bên tiếp tục tìm người mua đối với 07 thửa đất còn lại để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, mặc dù đã quá thời hạn thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2023 mà bà H và ông Đ đã ký kết, nhưng các bên không có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mà thực tế vẫn có những thỏa thuận khác để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với 07 thửa đất còn lại, thể hiện bằng việc ông Đ đã chuyển nhượng đất cho người khác, bà H đồng ý việc này và các bên thỏa thuận việc xử lý đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

[2.2] Ông Đ cho rằng, ông đã nhiều lần hỏi thúc bà H đi công chứng hợp đồng để ông nhận tiền nhưng bà H lấy lý do chưa tìm được người mua nên chưa thể công chứng, vì vậy việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hết thời hạn đặt cọc là lỗi của bà H, HĐXX xét thấy: Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 45 ngày, từ ngày 08/02/2023 đến ngày 23/3/2023. Quá thời hạn nêu trên nếu một trong các bên vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận thì bên còn lại có quyền yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết và bên có lỗi phải chịu trách nhiệm do lỗi của mình khi xử lý tiền đặt cọc. Như vậy, khi ông Đ cho rằng bà H vi phạm nghĩa vụ của mình là từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ có quyền yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bà H phải chịu mất số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọc trước đó, nhưng thực tế sau khi hết hạn hợp đồng đặt cọc ông Đ, bà H vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 135, 136 và có thỏa thuận việc ông Đ được quyền tìm người để bán những thửa đất còn lại, sau đó sẽ trả lại số tiền mà bà H đã đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tuy hợp đồng đặt cọc đã hết hạn, các bên chưa thực hiện xong các nội dung thỏa thuận của hợp đồng nhưng sau đó đã có thỏa thuận khác và đã thực hiện theo các thỏa thuận này trên thực tế. Vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2023 không thực hiện được không phải do lỗi của các bên mà các bên đã có thỏa thuận khác, theo nội dung thỏa thuận thì sau khi ông Đ chuyển nhượng xong toàn bộ 07 thửa đất còn lại sẽ trả lại cho bà H số tiền cọc ban đầu là 100.000.000 đồng. Trên thực tế ông Đ đã chuyển nhượng xong toàn bộ 07 thửa đất còn lại được nêu trong hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ, bà H cho người khác. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị H là có cơ sở.

Từ những phân tích, nhận định trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Trần Đ. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Đào Trần Đ 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 ông Đào Trần Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

#### **Tuyên xử:**

Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H.

Công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2023, giữa bà Cao Thị H với ông Đào Trần Đ, thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Cao Thị H 06 thửa đất (số 133, 134, 135, 136, 137 và 138), tờ bản đồ số 102, diện tích 2.422,8m<sup>2</sup> tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và 03 thửa đất (số A, 139 và 140), tờ bản đồ số 102, diện tích 3.588,9m<sup>2</sup> tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là có hiệu lực.

Buộc ông Đào Trần Đ phải trả lại cho bà Cao Thị H số tiền 100.000.000 đồng (Một 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, 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.*

2/ Về án phí: Ông Đào Trần Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0013390 ngày 19/8/2024.

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 Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Nhung**