

Bản án số: 109/2024/DS-PT

Ngày 23/9/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Bùi Thị Bích Liễu;**

*Các Thẩm phán:*

Bà **Lê Thị Hạng;**

Ông **Nguyễn Trung Tín.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Trương Ngọc Thiện** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:* Ông **Phan Quang Huy** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 76/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2024 và số 117/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Hồng V** - Sinh năm: 1980; Địa chỉ: Số E C, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hữu T** - Sinh năm: 1974; Địa chỉ: Số C H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

\* *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thụy T1** - Sinh năm: 1965; Địa chỉ: Số D T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Khánh H** - Sinh năm: 1979; Địa chỉ: Số E, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

\* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim C;** Luật sư – Công ty L – Chi nhánh K2, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

Có mặt.

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

1. Ông **Lê Đức T2** - Sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số A, tổ S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà **Đỗ Thị Thanh V1** - Sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số G P T, M, H, Hà Nội.
3. **Văn phòng C1**; Địa chỉ: Số B Q, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
4. Ông **Nguyễn Công K** – Công chứng viên thuộc Văn phòng C1; Địa chỉ: Số B Q, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
5. Ông **Võ Quang K1** - Sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số A, tổ S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
6. Bà **Tông Thị Mỹ D** - Sinh năm: 1972; Địa chỉ: Số A, tổ S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
7. Ông **Nguyễn Tấn P** - Sinh năm: 1965; Địa chỉ: Số G đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
8. Bà **Nguyễn Thị Kim A** - Sinh năm: 1966; Địa chỉ: Số G đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
9. **Văn phòng C2**; Địa chỉ: Số F H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
10. Bà **Lê Thị T3** - Công chứng viên thuộc Văn phòng C2; Địa chỉ: Số F H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*(Tất cả người liên quan vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

*\* Người làm chứng:*

1. Bà **Nguyễn Thị Thúy H1** - Sinh năm: 1983; Địa chỉ: Số A tổ C, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
2. Ông **Trần Văn T4** - Sinh năm: 1997; Địa chỉ: Số A V, H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*(Tất cả người làm chứng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng V kháng cáo.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 16/11/2020, bà Nguyễn Thị Hồng V có ký Hợp đồng đặt cọc cho bà Nguyễn Thụy T1 số tiền 02 tỷ đồng, để đảm bảo nhận chuyển nhượng một lô đất diện tích từ 40-45 m<sup>2</sup> (đất ở tại đô thị, không bị quy hoạch) được tách từ thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, đứng tên bà Nguyễn Thụy T1 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 620563, số vào sổ cấp GCN CS00068 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N TUQ Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh K cấp ngày 19/7/2019). Hợp đồng đặt cọc đã được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/11/2020. Bà V đã giao đủ số tiền cọc 02 tỷ đồng cho bà T1. Đến ngày 05/12/2020, bà V giao thêm số tiền 100 triệu đồng cho bà T1. Ngày 01/4/2021, bà V giao tiếp số tiền 300 triệu đồng cho bà T1. Như vậy, tổng cộng bà V đã giao cho bà T1 số tiền 2,4 tỷ đồng.

Theo thỏa thuận trong vòng 01 năm kể từ ngày 16/11/2020, bà T1 có nghĩa vụ tách thửa, chuyển nhượng cho bà V. Nếu hết thời hạn trên mà chưa tách được sổ thì hai bên gia hạn thêm thời gian. Bà T1 nhiều lần hẹn với bà V việc tách thửa, tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã gần 04 năm nhưng bà T1 vẫn chưa hoàn thành việc tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà V. Theo Hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận nếu bà T1 không tách thửa được phần đất mà bà V nhận chuyển nhượng của bà T1 nói trên để chuyển nhượng, thì phải chịu phạt cọc số tiền 02 tỷ đồng, đồng thời phải trả lại số tiền cọc 02 tỷ đồng cho bà V. Sau đó, hai bên có thỏa thuận nhận thêm 400 triệu đồng tiền cọc.

Tuy nhiên, ngày 14/3/2023, bà V được bà T1 thông báo đến Văn phòng công chứng Nguyễn Công K để ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên đồng sở hữu cùng với 02 người khác đối với lô đất mà bà V đã thỏa thuận đặt cọc với bà T1. Bà V không đồng ý với việc bà T1 yêu cầu ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng đồng sở hữu với 02 người sử dụng đất khác (cùng nhận chuyển nhượng đất của bà T1). Vì đứng tên đồng sở hữu là không đúng với thỏa thuận mà hai bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc, đồng thời làm hạn chế quyền lợi của bà V sau khi nhận chuyển nhượng. Bà T1 có đưa ra lý do là do Nhà nước không cho tách thửa. Bà V cho rằng bà T1 đưa ra lý do Nhà nước không cho tách thửa là không phù hợp. Bởi lẽ, bà T1 là người sử dụng đất thì buộc bà phải biết lô đất của bà có đủ điều kiện để tách thửa thì bà mới giao dịch nhận tiền cọc của bà V. Do đó, việc bà T1 không hoàn thành việc tách thửa đất có một phần diện tích 40-45m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị (không bị quy hoạch) để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà V, thì bà T1 đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc và phải bị phạt cọc gấp đôi số tiền cọc, đồng thời phải trả lại tiền cọc cho bà V. Thế nhưng, bà T1 không đồng ý phạt cọc.

Do vậy, bà Nguyễn Thị Hồng V đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang buộc bà Nguyễn Thụy T1 phải trả lại cho bà V số tiền cọc 2.400.000.000 đồng, đồng thời buộc bà T1 phải bồi thường cho bà V số tiền phạt cọc 2.400.000.0000 đồng. Tổng cộng bà Nguyễn Thụy T1 phải trả cho bà V số tiền 4.800.000.000 đồng (*Bốn tỷ tám trăm triệu đồng*).

Ngày 09/5/2023, bà Nguyễn Thị Hồng V có đơn khởi kiện bổ sung: Bà V cho rằng bà Nguyễn Thụy T1 là chủ sử dụng đất lâu năm nên biết và buộc phải biết việc không được tách thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ: A KB S, V, N, tỉnh Khánh Hòa, vì đất bị quy hoạch nhưng bà vẫn cố tình giao dịch ký Hợp đồng đặt cọc

với bà V. Đến nay, trên thực tế không tách được thửa đất, vì vậy bà T1 đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, lỗi của bà T1 là 80%. Bên cạnh đó, bà V nghe bà nói tách được thửa đất nên cũng đã không tìm hiểu kỹ, bà V cũng có một phần lỗi là 20%. Trong khi số tiền cọc 2.400.000.000 đồng là do bà V phải đi vay 1.500.000.000 đồng mà có, tiền lãi là 3%/tháng và 900.000.000 đồng là tiền bà V tiết kiệm được, thay vì cọc tiền cho bà T1, bà V có thể dùng số tiền đó gửi tiết kiệm hoặc cho vay với tiền lãi là 2%/tháng. Cụ thể: Tiền lãi vay 1.500.000.000 đồng từ ngày 12/11/2020 đến ngày 12/5/2023 là 30 tháng = 1.500.000.000 đồng x 3%/tháng x 30 tháng = 1.350.000.000 đồng; Tiền lãi của 500.000.000 đồng từ ngày 16/11/2020 đến ngày 16/5/2023 là 30 tháng: 500.000.000 đồng x 2%/tháng x 30 tháng = 300.000.000 đồng; Tiền lãi của 100.000.000 đồng từ ngày 05/12/2020 đến ngày 05/5/2023 là 29 tháng: 100.000.000 đồng x 2%/tháng x 29 tháng = 58.000.000 đồng; Tiền lãi của 300.000.000 đồng từ ngày 01/4/2021 đến ngày 01/5/2023 là 25 tháng: 300.000.000 đồng x 2%/tháng x 25 tháng = 150.000.000 đồng. Tổng tiền lãi của số tiền vay 1.500.000.000 đồng và 900.000.000 đồng là 1.350.000.000 đồng + 300.000.000 đồng + 58.000.000 đồng + 150.000.000 đồng = 1.858.000.000 đồng. Bà T1 vi phạm Hợp đồng đặt cọc lỗi của bà là 80%, nên sẽ phải bồi thường thiệt hại 80% tiền lãi 1.858.000.000 đồng là 1.486.400.000 đồng. Mặt khác, bà T1 có giao đất cho bà V sử dụng trong 01 năm, tiền mặt bằng là 3.000.000 đồng/tháng x 12 tháng = 36.000.000 đồng. Vì vậy số tiền bồi thường Hợp đồng mà bà T1 phải trả cho bà V là 1.486.400.000 đồng - 36.000.000 đồng = 1.450.400.000 đồng. Bà V khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc bà T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V các khoản tiền sau: 2.400.000.000đ (tiền cọc) + 2.400.000.000đ (phạt cọc) + 1.450.400.000đ (bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng) = 6.250.400.000đ (Sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ngày 23/5/2023, bà Nguyễn Thị Hồng V tiếp tục có đơn khởi kiện bổ sung: Quá trình Tòa án giải quyết đã thu thập tài liệu thể hiện bà Nguyễn Thụy T1 đã tách từ thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, thành nhiều thửa (220-1, 220-2, 220-3, 220-4 và 220-5, tờ bản đồ số 08), rồi tiến hành chuyển nhượng cho nhiều người. Trong đó, thửa số 220-4 bà T1 đã chuyển nhượng đồng sở hữu cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Kim A và vợ chồng ông Võ Quang K1, bà Tống Thị Mỹ D cùng đồng sở hữu với bà Nguyễn Thụy T1, theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/3/2023. Do phần diện tích đất mà bà V đã đặt cọc cho bà T1 để nhận chuyển nhượng, thuộc phần đất có số thửa 220-4, tờ bản đồ số 08, hiện nay, bà V cũng đang quản lý, sử dụng một phần của thửa số 220-4, tờ bản đồ số 08 nhưng bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất này, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V. Do vậy, bà V khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/3/2023.

Ngày 08/12/2023, bà Nguyễn Thị Hồng V tiếp tục có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 16/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V và bà Nguyễn Thụy T1; Hoặc tuyên Hợp đồng đặt cọc đề ngày 16/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V và bà Nguyễn Thụy T1 là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu nêu trên, riêng số tiền phạt cọc nguyên đơn rút xuống còn 2.100.000.000 đồng và rút yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 1.450.400.000 đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT đề ngày 09/8/2023.

*\* Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thụy T1 xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Hồng V vào ngày 16/11/2020, với số tiền cọc đã nhận tổng cộng là 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*), để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất từ thửa đất số 220, tờ bản đồ số 08, tại địa chỉ 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Quá trình làm thủ tục tách thửa để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, thì Cơ quan chức năng xác định thửa đất nói trên không được tách thửa mà đứng tên sở hữu chung với bà Nguyễn Thụy T1, nên bà T1 thông báo cho nguyên đơn biết và hẹn đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Công K để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vai trò đồng sở hữu với vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Kim A và vợ chồng ông Võ Quang K1, bà Tống Thị Mỹ D (phần diện tích đất không trùng lấp).

Nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V khởi kiện với các yêu cầu nêu trên thì bà T1 chỉ đồng ý trả lại cho bà V số tiền cọc đã nhận là 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*). Bà T1 không đồng ý các yêu cầu khác của nguyên đơn.

Đối với việc tách từ thửa đất số 220, tờ bản đồ số 08, tại địa chỉ 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, thành nhiều thửa nhỏ (220-1, 220-2, 220-3, 220-4 và 220-5, tờ bản đồ số 08), để tiến hành chuyển nhượng cho các đồng sở hữu gồm vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Kim A và vợ chồng ông Võ Quang K1, bà Tống Thị Mỹ D cùng đồng sở hữu với bà Nguyễn Thụy T1, theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/3/2023 không ảnh hưởng đến phần diện tích đất mà bà T1 sẽ chuyển nhượng cho bà V, nên bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều trình bày:* Do phần diện tích đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Nguyễn Thụy T1 không liên quan đến các diện tích đất khác nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

*\* Những người làm chứng trình bày:*

- Bà Nguyễn Thúy H1: Ngày 12/11/2020 bà H1 có cho bà Nguyễn Thị Hồng V vay tiền để mua đất với số tiền là 1.500.000.000 đồng, với lãi suất là 3%/tháng (45.000.000 đồng/tháng) và hiện tại bà V đang thực hiện nghĩa vụ trả lãi suất cho bà H1.

- Ông Trần Văn T4 trình bày: Tháng 12/2021, ông có ở tiệm nhôm kính tại thửa đất 224, địa chỉ: A KB S, phường V, thành phố N. Sau đó, đến tháng 4/2022, bà T1 cho bà Nguyễn Thị Hồng V sử dụng một phần thửa đất 224 nói trên để kinh doanh quán cơm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thúy T1 phải phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng (Yêu cầu từ 2.400.000.000 đồng rút xuống còn 2.100.000.000 đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thúy T1 phải bồi thường thiệt hại với số tiền 1.858.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm năm mươi tám triệu đồng*).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V;

3.1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 16/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Nguyễn Thúy T1, do vô hiệu.

3.2. Bà Nguyễn Thúy T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*).

3.3. Bà Nguyễn Thị Hồng V phải trả lại cho bà Nguyễn Thúy T1 phần đất có diện tích 45m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất có số thửa tạm 220-4, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Theo trích đo Sơ đồ thửa đất đề ngày 08/8/2023 của Công ty TNHH T6 bản đồ Đất Phú).

3.4. Việc hoàn trả này phải được các bên thực hiện cùng thời điểm, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thúy T1 phạt cọc với số tiền 2.100.000.000 đồng (*Hai tỷ một trăm triệu đồng*).

5. Không chấp yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/3/2023.

6. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT đề ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 08/5/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng. Đối với nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560 và yêu cầu xem xét nội dung hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nguyên đơn rút kháng cáo và rút yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã thực hiện việc tách thửa cho các thửa đất nhỏ khác trong cùng một thửa đất nhưng lại không tách thửa cho thửa đất đang tranh chấp này là cố tình không muốn thực hiện việc tách thửa nên khẳng định việc không tách thửa được là vì lí do chủ quan mặc dù đủ điều kiện để tách thửa. Việc này là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày ý kiến: Bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560 và yêu cầu xem xét nội dung hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Bị đơn không đồng ý phạt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng, việc chưa tiến hành tách thửa được là vì lí do khách quan, bị đơn không thể tách thửa được là do các cơ quan có thẩm quyền chưa cho phép tách thửa. Bị đơn rất có thiện chí để thực hiện hợp đồng bằng việc là thỏa thuận với nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng sở hữu với những người khác nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do đó, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng V, tuyên xử chấp nhận yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2020 của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc, các nội dung khác không có kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên. Căn cứ điểm c khoản 1 điều 289, khoản 1 điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với những nội dung nguyên đơn đã rút kháng cáo.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và đương sự;

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

### [1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 06/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử vụ án này. Ngày 08/5/2024, bị đơn kháng cáo bản án. Vậy kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560 và yêu cầu xem xét nội dung hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, nguyên đơn tự nguyện rút kháng cáo và rút yêu cầu khởi kiện nhưng phía bị đơn không đồng ý việc rút hai yêu cầu này của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử giữ nguyên hai yêu cầu khởi kiện này và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với hai nội dung kháng cáo này.

### [2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo:

#### [2.1] Về quan hệ tranh chấp:

Theo các đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung, nội dung chính mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc vì bị đơn vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” là chưa chính xác. Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và xử lý hậu quả việc hủy hợp đồng nhưng xét về bản chất vụ án, nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa phúc thẩm thì nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc do bị đơn vi phạm điều khoản trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự không có tranh chấp dân sự nào về “Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với yêu cầu cụ thể là đòi tiền cọc và phạt cọc.

#### [2.2] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Bà Nguyễn Thụy T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng V một lô đất có diện tích từ 40-45 m<sup>2</sup> (đất ở tại đô thị, không bị quy hoạch) được tách từ thửa đất số 220, tờ bản đồ số 08, tại địa chỉ: Số A KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, với đơn giá là 120.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc và được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/11/2020, để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận trong vòng 01 năm kể từ ngày 16/11/2020, bà T1 có nghĩa vụ tách thửa, chuyển nhượng cho bà V. Hết thời hạn trên mà chưa tách được thửa thì hai bên gia hạn thêm thời gian. Nếu bên nhận cọc vi phạm thì phải trả lại cọc và bị phạt cọc với số tiền tương đương. Từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến nay, bà T1 vẫn chưa thực hiện được việc tách thửa để chuyển nhượng cho bà V. Do vậy, bà V khởi kiện đòi lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc với lý do bà T1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng; Yêu cầu bà T1 trả lại tiền cọc 2.400.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc với số tiền 2.100.000.000 đồng. Bà T1 không đồng ý phạt cọc, chỉ đồng



ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.400.000.000 đồng, vì cho rằng việc bà không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết tại hợp đồng là do thừa đất nói trên chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa theo quy định của pháp luật.

### **[2.3] Về tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc:**

Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Hồng V và bà Nguyễn Thụy T1 được ký kết ngày 16/11/2020 trên cơ sở tự nguyện và tuân thủ các quy định tại các Điều 116, 117, 401 của Bộ luật dân sự 2015 và các văn bản có liên quan. Về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng đảm bảo theo quy định tại Điều 119 và Điều 398 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Tuy nhiên, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ về tách thửa nên hợp đồng không thể thực hiện được, vì vậy các bên cần phải chấm dứt hợp đồng.

### **[2.4] Xét các vi phạm trong hợp đồng đặt cọc:**

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giao tiền cọc với số tiền là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) cho bị đơn theo đúng cam kết trong hợp đồng và sau khi ký kết hợp đồng nguyên đơn tiếp tục giao thêm cho bị đơn hai lần số tiền tổng cộng là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*), tổng cộng nguyên đơn đã giao cho bị đơn 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*) tiền cọc. Tuy nhiên, quá thời hạn một năm kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc bị đơn không thực hiện việc tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn vì cho rằng đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ: Số A KB S, phường V, N chưa được phép tách thửa.

Về nội dung này, Hội đồng xét xử xem xét như sau: Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận trong vòng 01 năm kể từ ngày 16/11/2020, bị đơn có nghĩa vụ tách thửa, chuyển nhượng cho nguyên đơn. Hết thời hạn trên mà chưa tách được thửa thì hai bên gia hạn thêm thời gian. Nếu bên nhận cọc vi phạm thì phải trả lại cọc và bị phạt cọc với số tiền tương đương. Bị đơn cho rằng vì các cơ quan có thẩm quyền chưa cho phép tách thửa. Tuy nhiên, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8 thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị và được xem xét cho phép tách thửa theo Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K và văn bản số 3657/CNNT ngày 04/4/2023 và số 12488/CNNT ngày 27/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N (BL127). Các bên ký kết hợp đồng ngày 16/11/2020, đến ngày 05/12/2020 nguyên đơn giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng, ngày 01/4/2021 nguyên đơn tiếp tục giao thêm số tiền 300.000.000 đồng (BL 05). Điều này cho thấy, bị đơn có khả năng thực hiện được việc tách thửa nên mới tiếp tục nhận thêm tiền từ nguyên đơn. Trường hợp nếu cho rằng bị đơn không có khả năng tách thửa vì các cơ quan có thẩm quyền chưa cho phép tách thửa thì bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn trước khi nguyên đơn khởi kiện. Thực tế bị đơn cố tình giữ cọc không trả lại cho nguyên đơn, bị đơn viện dẫn lý do khách quan không thể tách thửa do các cơ quan có thẩm quyền chưa cho phép tách thửa là không có căn cứ. Rõ ràng, bị đơn đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng đặt cọc là không tiến hành tách thửa cho nguyên đơn vì lý do chủ quan nên lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ

số 25/2018/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 trong trường hợp này là không phù hợp và cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do lỗi của cả hai bên, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn không đúng.

### **[2.5] Xét nội dung kháng cáo về yêu cầu phạt cọc:**

Theo những phân tích trên, vì hợp đồng đảm bảo về mặt nội dung và hình thức nên hợp đồng có hiệu lực, buộc các bên thực hiện các cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ tách thửa, không thực hiện theo cam kết của hợp đồng nên bị đơn phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã giao số tiền cọc 2.000.000.000 đồng cho bị đơn ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2020. Sau đó, nguyên đơn tiếp tục giao thêm hai lần tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy số tiền 400.000.000 đồng là tiền giao thêm cho bị đơn để tiến hành các thủ tục tách thửa, đây được xem là tiền đặt cọc nhưng các bên không có thỏa thuận thêm về số tiền 400.000.000 đồng và không có quy định phạt cọc đối với số tiền này. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu phạt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thì có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại tiền cọc 2.400.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

**[2.6]** Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560 và yêu cầu xem xét quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nguyên đơn tự nguyện rút kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này.

### **[3] Về án phí:**

#### **[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền cọc và phạt cọc mà nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể: 112.000.000 đồng + (0,1% x 400.000.000 đồng) = 112.400.000 đồng.

- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/3/2023 không được chấp nhận.

**[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:** Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**\* Tuyên xử:**

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/3/2023 và yêu cầu xem xét Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

[2] Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[2.1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thụy T1 phải phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng (Yêu cầu từ 2.400.000.000 đồng rút xuống còn 2.100.000.000 đồng).

[2.2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thụy T1 phải bồi thường thiệt hại với số tiền 1.450.400.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu bốn trăm nghìn đồng*).

[2.3] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V: Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Nguyễn Thụy T1, buộc bà Nguyễn Thụy T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*) và phạt cọc là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*), tổng cộng là 4.400.000.000 đồng (*Bốn tỷ bốn trăm triệu đồng*). Bà Nguyễn Thị Hồng V phải trả lại cho bà Nguyễn Thụy T1 phần đất có diện tích 45m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất có số thửa tạm 220-4, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Việc hoàn trả này phải được các bên thực hiện cùng thời điểm, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/3/2023.

[2.5] Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT đề ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

**\* Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.400.000 đồng (*Một trăm mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

+ Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí là 84.775.000 đồng (*Tám mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) mà bà Nguyễn Thị Hồng V đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0011237 ngày 20/3/2023, số AA/2021/0011642 ngày 19/5/2023, số AA/2021/0011672 ngày 24/5/2023 và số 0001678 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 84.475.000 đồng (*Tám mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002407 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

\* **Quy định:** Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Nha Trang;
- Chi cục THADS TP. Nha Trang;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Bích Liễu**