

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 76/2025/DS-PT

Ngày: 10 - 3 - 2025

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 Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuận

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 430/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 280/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà 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: 34/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2025/QĐ-PT ngày 26/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T; Địa chỉ: Thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng T1; Địa chỉ: A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Châu Thị Hồng N; Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn G. Địa chỉ: Số nhà G, thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Linh S; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Bà Châu Thị Hồng N ủy quyền cho ông Trần Linh S tham gia tố tụng.

4. Người làm chứng: Bà La Thị Thanh T2; Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Tiến trình B:*

Ông Nguyễn Văn T được biết bà Châu Thị Hồng N có 02 thửa đất là 05 và 65, tờ bản đồ 77, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông muốn bán nên thông qua bà La Thị Thanh T2 giới thiệu thì ông T gặp bà N để thỏa thuận giá cả. Ông T với bà N thỏa thuận: Bà N chuyển nhượng cho ông T 02 thửa đất 05 và 65, tờ bản đồ số 77 với diện tích trên thực tế là 3,5ha - 3,7ha nhưng trên bìa đồ thì diện tích 21.697,8m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thửa đất 05 đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 331580 vào ngày 19/9/2011, cập nhật sang tên bà Châu Thị Hồng N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Đ chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/1/2020. Thửa đất 65 đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 402775 vào ngày 30/9/2019, cập nhật sang tên bà Châu Thị Hồng N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ chứng nhận ngày 14/7/2020. Giá chuyển nhượng cả 02 thửa đất theo diện tích thực tế (3,5ha - 3,7ha) là: 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), giá này đã bao gồm các loại thuế, phí để bà N sang tên cho bên mua.

Vào cuối tháng 7 năm 2022 ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên giá 2.400.000.000 đồng, ông T đặt cọc 400.000.000 đồng cho bà N nhưng chuyển khoản vào tài khoản của ông Trần Linh S tại ngân hàng Á, vì bà N yêu cầu.

Đến ngày 15/8/2022, ông T đặt cọc cho bà N tiếp 300.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông T cọc cho bà N là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), sau khi nhận đủ tiền cọc của bên mua thì bên bán cùng với bên mua làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tài sản cho bên mua, khi hoàn tất thủ tục công chứng thì bên bán chịu trách nhiệm ra 01 bìa đồ cho bên mua, khi bên bán ra đủ bìa diện tích 3,5ha - 3,7ha thì bên mua sẽ có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại cho bên bán (vì diện tích trong bìa nhỏ hơn diện tích thực tế).

Hai bên còn thỏa thuận: Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không chuyển nhượng tài sản cho bên B thì phải trả cho bên B gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là: 1.400.000.000 đồng (Một tỉ bốn trăm triệu chẵn). Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Thỏa thuận là vậy nhưng từ khi ông T giao đủ số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (B1 trăm triệu đồng) cho bà N thì bà N không làm bìa đồ 3,5 đến 3,7 ha như đã thỏa thuận để hai bên thực hiện việc kí hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc ghi bên A có ông Trần Linh S và bà Châu Thị Hồng N nhưng thực tế ông T chỉ đặt cọc cho bà N và chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản ông S vì bà N yêu cầu chứ ông S không phải là chủ sử dụng đất .

Về thời hạn đặt cọc: Không có thời hạn nhưng bên bà N cam kết đo lại diện tích đất thực tế và làm lại bìa đồ ra tên bà N từ 3,5 ha đến 3,7 ha cho phù hợp với thực tế thì các bên tiến hành làm thủ tục công chứng và ông T có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại nhưng đến nay bà N vẫn không thực hiện được. Mặc dù, ông T nhiều lần nhắc nhở nhưng bà N vẫn không chịu làm các thủ tục chuyển nhượng để sang tên cho ông T như đã thỏa thuận mà cứ tìm cách khất lần, theo tìm hiểu được biết ngày 11/10/2023 bà N đã chuyển nhượng 02 thửa đất 05, 65, tờ bản đồ số 77 (02 thửa đất đã nhận tiền cọc của ông

T) cho ông Nguyễn Công H tại Văn phòng C, địa chỉ: A H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Như vậy, bà N đã vi phạm thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết ngày 15/8/2022, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà N ký ngày 15/8/2022 là có căn cứ, lỗi hoàn toàn thuộc về bà N. Đề nghị Tòa buộc bà Châu Thị Hồng N phải trả lại cho ông T tổng số tiền là: 1.400.000.000 đồng (Một tỉ bốn trăm triệu đồng), trong đó số tiền bà N đã nhận cọc của ông T là: 700.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là: 700.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2022 do ông S cung cấp thì ông T thừa nhận là có thật. Tuy nhiên hợp đồng đặt cọc này ông T cho rằng ông S không phải là chủ sử dụng các thửa đất 05 và 65 còn thửa đất số 67 và 68 ông T không biết, không nhận chuyển nhượng hai thửa đất này nên ông S không có quyền quyết định ký hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc trên không có giá trị pháp lý.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Châu Thị Hồng N có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra.

** Trong quá trình tham gia tố tụng ông Trần Linh S với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị Hồng N và tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Tôi (ông Trần Linh S) và bà Châu Thị Hồng N có mua chung nhiều thửa đất toạ lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và thống nhất để bà N đứng tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Thửa đất 05 và 65, tờ bản đồ số 77, với diện tích 21.697,8m² đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất 05 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 331580 ngày 19/9/2011, cập nhật sang tên Châu Thị Hồng N, ngày 14/7/2020. Thửa đất 65 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 402775 vào ngày 30/9/2019, cập nhật sang tên Châu Thị Hồng N, ngày 14/7/2020.

Vào tháng 07/2022 qua người môi giới là bà La Thị Thanh T2 giới thiệu ông Nguyễn Văn T có đến hỏi mua đất của tôi và bà N, hai bên thống nhất chuyển nhượng và ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất. Số tiền đặt cọc lần này là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Đến ngày 15/08/2022 ông T xin gia hạn lần 1, hủy bỏ hợp đồng đã ký lần đầu tiên và tiến hành ký kết lại hợp đồng đặt cọc và đưa thêm số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Tổng số tiền qua hai lần ông T đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 05 và 65, tờ bản đồ 77, có diện tích là 21697,8m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 351586 và 402775 đã có sẵn, cùng 02 thửa đất số 67+68 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với tổng số tiền chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Tháng 11 năm 2023 tôi và bà N đã hoàn tất việc đo đạc, trích lục nên có yêu cầu ông T thanh toán hết tiền để sang tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sẵn là Thửa 05 và thửa 65 và ra hai thêm hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 67 và 68 nhưng ông T không thực hiện.

Đến ngày 04/11/2022, ông T từ Lâm Đồng qua nhờ người môi giới là bà T2 đưa đến xin tiếp tục gia hạn vì không đủ tiền để thực hiện việc thanh toán theo thỏa thuận. Tôi và bà N đồng ý cho gia hạn và các bên ký kết hợp đồng đặt cọc mới ngày 04/11/2022 với thỏa thuận, yêu cầu như sau: Ngoài số tiền đã đặt cọc trước đây là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), ngay sau khi ký kết hợp đồng lần 2 ông T phải chùng thêm 800.000.000 đồng để sang tên, tách hai thửa đất số 05 và 65 vì đã có sẵn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) phải được thanh toán hết sau khi sang tên thêm thửa đất số 67 và 68 cho ông T. Nhưng đến hạn ngày 24/11/2022 ông T không thực hiện việc thanh toán thêm tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (T3 trăm triệu đồng) theo thỏa thuận và ông T có gọi điện thoại hẹn nhiều lần và nói không có tiền nên không thể thực hiện được việc đưa tiền cọc như đã thỏa thuận nên chấp nhận mất tiền cọc.

Xét thấy, ông T dùng giấy hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/8/2022 để khởi kiện là không đúng sự thật vì đã được thay thế bằng hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/11/2022, trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận sau thời hạn 01 tháng ông T phải chùng đủ tiền cho tôi và bà N để tôi làm thủ tục sang tên cho ông T. Ngày 16/10/2023, ông T gọi điện cho tôi xác nhận không có đủ tiền nên không tiếp tục mua đất của chúng tôi nữa nên xác nhận bỏ cọc và tôi nói nếu tôi làm ăn có thu lại được tiền hàng hóa thì tôi cho bao nhiêu thì cho, nếu không có thì tôi không cho.

Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu sau: Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, chấm dứt hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn T ngày 15/8/2022 hết hiệu lực pháp luật và hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2022 cũng đã hết hiệu lực pháp luật; Tôi và bà Châu Thị Hồng N được toàn quyền sở hữu, sử dụng số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) nhận cọc từ ông Nguyễn Văn T do ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng ngày 11/10/2023 bà N có chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Nguyễn Công H, tôi xác nhận ngày 11/10/2023 tôi và bà N có ra Văn phòng công chứng Vũ Minh V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó chúng tôi không chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H nữa, điều này thể hiện hiện nay tôi còn giữ bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

** Người làm chứng bà La Thị Thanh T2 trình bày tại bản tự khai ngày 04/9/2024:*

Tôi có quen biết ông Trần Linh S chứ không có quan hệ họ hàng gì, quá trình quen biết ông S có nhờ tôi bán mảnh vườn 05 và 65, tờ bản đồ số 77 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Sau đó nhờ quen biết tôi có biết được ông Nguyễn Văn T có nhu cầu mua đất và giới thiệu cho ông S. Sau khi thỏa thuận, thống nhất ngày 15/8/2022 ông T đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Linh S và bà Châu Thị Hồng N, giá thỏa thuận là 2.400.000.000 đồng, cho tổng diện tích đất là 3,5ha - 3,7ha, ông T đã đặt cọc trước 700.000.000 đồng. Khi nào bên ông T và bà N ra được bìa đồ với diện tích 3,5ha - 3,7ha thì tiến hành công chứng và chùng hết tiền. Vì trên thực tế đến ngày 15/8/2022 bên ông S và bà N chỉ có diện tích 21.697,8m² là diện tích đất đã có sổ của thửa 05 và 65, tờ bản đồ số 77, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 351486 và số 402775. Sau đó đến ngày 04/11/2022 ông S và ông T có làm thêm 01 hợp đồng nữa có nội dung: Sau 20 ngày kể từ ngày 04/11/2022, tức là ngày 24/11/2022 bên ông T phải công chứng 02 bìa 05 và 65, tờ bản đồ số 77 nêu trên còn thửa 68 diện tích 40.277,5m² và thửa 67, diện tích

4423m² khi nào có sổ công chứng tiếp lúc này thửa 67 và thửa 68 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó quá trình thực hiện hợp đồng giữa hai bên như thế nào thì tôi không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2024/DS-ST, ngày 24/9/2024 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 c khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 401; Điều 423 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2022 giữa ông Nguyễn Văn T với bà Châu Thị Hồng N và ông Trần Linh S đối với thửa đất 05, tờ bản đồ số 77, với diện tích 11.142m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, được UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 331580 ngày 19/9/2011, cập nhật biến động sang tên bà Châu Thị Hồng N ngày 14/7/2020 và Thửa đất 65, tờ bản đồ số 77 với diện tích 10.555m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS402775 ngày 30/9/2019, cập nhật biến động sang tên bà Châu Thị Hồng N ngày 14/7/2020.

Buộc bà Châu Thị Hồng N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền cọc là 700.000.000 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, về việc buộc bà Châu Thị Hồng N trả số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Châu Thị Hồng N trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 1.400.000.000 đồng trong đó gồm số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là không có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2024/DS-ST, ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vào ngày 15/08/2022 ông Nguyễn Văn T (bên B) và bà Châu Thị Hồng N, ông Trần Linh S (bên A) có ký Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 77, diện tích 11.142m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 331580 ngày 19/9/2011, cập nhật biến động sang tên bà Châu Thị Hồng N ngày 14/7/2020 và Thửa đất 65, tờ bản đồ số 77 với diện tích 10.555m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS402775 ngày 30/9/2019, cập nhật biến động sang tên bà Châu Thị Hồng N ngày 14/7/2020.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nói trên là 2.400.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc trước cho bên A số tiền 700.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bên A chịu trách nhiệm sang tên đổi chủ ra 01 bìa cho bên B, bên B được sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất kể từ khi đặt cọc. Khi bên A ra đủ bìa diện tích 3,5ha – 3,7ha thì bên B sẽ có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không chuyển nhượng tài sản trên cho bên B thì phải trả cho bên B gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.400.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

Ông Nguyễn Văn T cho rằng, mặc dù ông T đã nhiều lần nhắc nhở nhưng bà Châu Thị Hồng N vẫn không chịu làm các thủ tục chuyển nhượng để sang tên cho ông T như đã thỏa thuận mà vào ngày 11/10/2023, bà N đã chuyển nhượng 02 thửa đất số 05, 65 tờ bản đồ số 77 cho ông Nguyễn Công H tại Văn phòng C là đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 15/8/2022.

Bà Châu Thị Hồng N cho rằng lỗi thuộc về ông T, vì theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2022 thì đến ngày 24/11/2022 ông T không đến giao tiếp số tiền 800.000.000 đồng theo thỏa thuận để nhận chuyển nhượng đất nên mất số tiền đã đặt cọc trên. Đối với ý kiến nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cho rằng: Ngày 11/10/2023, bà N có ra Văn phòng công chứng Vũ Minh V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông Nguyễn Công H nhưng sau đó bà N, ông S không chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H nữa. Thực tế, hiện nay bà Châu Thị Hồng N còn giữ bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Xét thấy, khi thực hiện hợp đồng, các bên đều biết rõ việc chuyển nhượng đối với 02 thửa đất trên đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 21.697m² nhưng các bên xác định chuyển nhượng diện tích đất 3,5ha đến 3,7ha phần còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2022, ông Trần Linh S là người ký kết bên nhận cọc không phải là chủ thể có quyền sử dụng đất và không được bà N ủy quyền, ông S cho rằng ông và bà N mua chung các thửa đất trên nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh nào thể hiện. Đồng thời trong các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Thị Hồng N cũng không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc ông Trần Linh S ủy quyền cho bà Châu Thị Hồng N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, cần xác định lỗi là do cả hai bên nên dẫn tới các bên không thể thực hiện hợp đồng được. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Buộc bà Châu Thị Hồng N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền cọc là 700.000.000 đồng và bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Châu Thị Hồng N trả số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng là có căn cứ, nên không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T;
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2024/DS-ST ngày 24/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ các Điều 117, Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 401; Điều 423 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[3] **Tuyên xử:**

[3.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2022 giữa ông Nguyễn Văn T với bà Châu Thị Hồng N và ông Trần Linh S đối với thửa đất 05, tờ bản đồ số 77, với diện tích 11.142m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, được UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 331580 ngày 19/9/2011, cập nhật biến động sang tên bà Châu Thị Hồng N ngày 14/7/2020 và Thửa đất 65, tờ bản đồ số 77 với diện tích 10.555m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS402775 ngày 30/9/2019, cập nhật biến động sang tên bà Châu Thị Hồng N ngày 14/7/2020.

[3.2] Buộc bà Châu Thị Hồng N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền cọc là 700.000.000 đồng (*Bảy 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 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.3] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, về việc buộc bà Châu Thị Hồng N trả số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*).

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí tố tụng:

- Bị đơn bà Châu Thị Hồng N phải chịu 2.100.000 đồng lệ phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai, ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền 2.100.000 đồng sau khi thu được từ bà Châu Thị Hồng N.

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Châu Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không giá ngạch và 32.000.000 đồng án phí DSST có giá ngạch. Tổng cộng bà Châu Thị Hồng N phải chịu 32.300.000 đồng án phí DSST.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 32.000.000 đồng tiền án phí DSST được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.300.000 đồng do ông Đặng T1 đã nộp thay theo biên lai số AA/2023/0004272 ngày 03/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột. Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền án phí DSST là 4.700.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Đặng Tiến N1 thay theo Biên lai thu số AA/2023/ 0013823 ngày 16/10/2024 tại 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 bị kháng cáo, kháng nghị 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 thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố Buôn Ma Thuột;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

- Các đưong sự;
- Lưu hồ sơ.

Đinh Thị Tuyết