

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 103/2025/DSPT

Ngày 24 - 3 - 2025

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 Nguyễn Thị Hằng

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, ông Trần Duy Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa 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 24 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2025/TLPT- DS ngày 06/01/2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2025/QĐPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025, Quyết định Hoãn phiên tòa số: 94/2025/QĐ-PT ngày 13/3/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ B, ấp F, T, huyện P, tỉnh Bình Dương (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn H, sinh năm 1981; địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

2. **Bị đơn:** Bà Ma Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: Buôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Bà Lưu Thị Thu H1 – Luật sư thuộc Công ty L1 ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý với Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 383/63/35 N, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Văn phòng C1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Đình T1 – Trưởng Văn phòng; địa chỉ: TDP B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.2. Ngân hàng TMCP B1 (L2) – Chi nhánh Đ – Phòng G;

Người đại diện: Ông Nguyễn Thanh B – Giám đốc phòng G.

Địa chỉ: B N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

4.2. Bà Đào Thị H2, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

4.3. Ông Đào Ngọc C, sinh năm 1957; địa chỉ: Buôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

5. *Người kháng cáo:* Bà Ma Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Ngày 08 tháng 04 năm 2022, giữa bà T với bà Ma Thị L có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của các thửa đất số 08, 167, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại Buôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tổng số tiền các bên thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng, thời điểm đặt cọc bà T đã giao cho bà L 200.000.000 đồng, trong vòng 6 ngày kể từ ngày 08/04/2022 bà T tiếp tục phải đặt cọc cho bà L 100.000.000 đồng để các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc có công chứng.

Hiện nay tổng số tiền đặt cọc bà T đã giao cho bà L 300.000.000 đồng, mục đích của việc các bên thỏa thuận ra phòng công chứng để ký lại hợp đồng công chứng nhằm đảm bảo về tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc.

Lý do, tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/04/2022 có công chứng, trong hợp đồng đặt cọc chỉ ghi chuyển nhượng của thửa số 08, tờ bản đồ số 21 là do diện tích của thửa đất số 167, tờ bản đồ số 21 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên công chứng viên không đồng ý đưa vào nội dung của hợp đồng đặt cọc, nên chỉ ghi nhận nội dung thỏa thuận của thửa số 08, tờ bản đồ số 21. Tuy nhiên, trên thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng là diện tích của 02 thửa đất với giá 1.400.000.000 đồng.

Thời điểm ngày 08/04/2022 các bên thỏa thuận bà L là người chịu trách nhiệm trong thời hạn 04 tháng, thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 167, tờ bản đồ số 21 để các bên tiến hành ra phòng công chứng ký hợp đồng sang nhượng và làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng sang đứng tên bà T.

Lý do cho đến hiện nay các bên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng là vì bà L chưa làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa 167, tờ bản đồ số 21, nên theo như cam kết chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay nguyện vọng bà T là yêu cầu bà L trả lại 300.000.000 đồng đã đặt cọc và buộc phạt cọc 400.000.000 đồng.

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà L trình bày:** Tôi cho rằng nguyên đơn trình bày như vậy là không đúng, vì tôi chỉ thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 08, mà không ký hợp đồng đặt cọc để sang nhượng đối với thửa số 167, tờ bản đồ số 21. Bản thân tôi thừa nhận có cam kết trong thời hạn 04 tháng tôi có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà T. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc tôi đã đi làm trích lục đối với thửa đất số 08, nhưng bà T nói là mua đất để chuyển nhượng cho bên thứ ba nên nói tôi cứ làm sổ mới đứng tên của tôi, khi nào kiếm được khách mua thì sang tên cho bên thứ 3 mà không cần thiết phải sang tên cho bà T nữa.

Tôi xác định, vào ngày 08/04/2022 tôi là người ký vào bên chuyển nhượng là bên A, bà Đào Thị H2 là người xác lập hợp đồng đặt cọc cho các bên, tôi xác định đất của tôi chỉ có thửa số 08 mà không có thửa đất 167, tờ bản đồ số 21. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà H2 là người trực tiếp ghi hợp đồng và có đọc lại cho tất cả các bên nghe và tôi cũng tự nguyện ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 08/04/2022.

Tôi xác định, giá đất 1.400.000.000 đồng là giá đất của thửa đất số 08, không bao gồm thửa đất số 167, hiện nay tôi đã nhận của bà T 300.000.000 đồng. Tôi xác định đất của tôi không có thửa đất 167, tờ bản đồ số 21, chỉ có thửa đất số 08, tờ bản đồ số 21. Còn việc trình bày tôi có chuyển nhượng thửa đất số 167 là không đúng, tôi đề nghị tòa căn cứ theo nội dung hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 14/04/2022 tại Văn phòng C1 để giải quyết vụ án.

Tôi không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, nguyên nhân các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của bà T không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng với tôi, nên tôi không đồng ý trả lại tiền cọc và không đồng ý phạt cọc, đồng thời hiện nay thửa đất số 08 (mới thửa 166, tờ bản đồ 40), tờ bản đồ 21 đã đăng ký thế chấp vay tại Ngân hàng B1, phòng G với số tiền 180.000.000 đồng, nên trường hợp bà ý ký hợp đồng chuyển nhượng thì tôi cũng đồng ý chuyển nhượng theo giá đã thỏa thuận. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

*** Văn Phòng C1 trình bày:** Hợp đồng công chứng số 003991, ngày 14 tháng 04 năm 2022 là nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng. Sau khi nhận được yêu cầu công chứng, văn phòng đã tiến hành thụ lý, giải thích các quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý khi tham gia giao dịch. Thời điểm ký hợp đồng công chứng các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, các bên tham gia ký hợp đồng là tự nguyện, tài sản không có tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa. Do đó, việc công chứng là đúng theo quy định của pháp luật. Do, văn phòng chỉ có một công chứng viên trực tiếp làm việc, nên không thể tham gia các buổi làm việc của Tòa án. Do đó, đề nghị xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án.

*** Ngân hàng L3 – Phòng G trình bày:** Bà Ma Thị L có vay vốn ở ngân hàng L3 và thế chấp 02 quyền sử dụng đất, gồm DG 680966 và CQ 545324,

theo Hợp đồng thế chấp số 121/2020/HĐTC/PGDEAKAR, ngày 18/08/2020 và HDDTC6612023083 ngày 24/02/2023 trước lúc khách hàng bị kiện và Ngân hàng không có liên quan đến vụ án mà quý tòa đã thông báo cho ngân hàng.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Đào Thị H2 trình bày:** Tôi là người ghi hợp đồng đặt cọc cho các bên vào ngày 08/04/2022, tôi chứng kiến thời điểm này bà T có hỏi bà L là thửa đất số 167 có phải của bà L không thì bà L thừa nhận thửa số 167, tờ bản đồ số 21 là của bà L, nên các bên đồng ý ghi vào hợp đồng đặt cọc là chuyển nhượng 02 thửa đất 08 và 167, tờ bản đồ số 21. Tôi xác định giá trị 1.400.000.000 của hợp đồng là giá của 02 thửa đất mà không phải chỉ một thửa đất như bà L trình bày. Sau khi tôi ghi hợp đồng đặt cọc ngày 08/04, có đọc lại cho các bên nghe rõ và tự nguyện đồng ý mới ký, lần tay trong hợp đồng đặt cọc.

Thời điểm ngày 08/04/2022 các bên có thỏa thuận, bà L có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất của thửa đất số 167, tờ bản đồ số 21 là phần diện tích chưa được cấp bìa. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 14/04/2022 ký tại Văn phòng C1 tôi không chứng kiến, nên không biết.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Vũ Văn T2 trình bày:** Tôi có chứng kiến việc các bên thỏa thuận với nhau, sau khi các bên kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và bản đồ thì xác định bà L có diện tích đất 13.494m², nằm trên 02 thửa đất 08, 167, tờ bản đồ số 21. Do đó, khi thỏa thuận thì các bên tiến hành ghi vào hợp đồng đặt cọc là tổng diện tích của 02 thửa và thời điểm ký hợp đồng các bên đều biết là phần diện tích đất của thửa 167, tờ bản đồ số 21 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên có thỏa thuận bên bà L có trách nhiệm thực hiện thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất này sau đó các bên mới tiến hành công chứng chuyển nhượng, nên các bên có thỏa thuận thời hạn 04 tháng để thực hiện. Ngoài ra, tôi không chứng kiến gì thêm.

*** Người làm chứng ông Đào Ngọc C trình bày:** Tôi xác định hiện nay đang sống chung với bà L, toàn bộ tài sản đặt cọc đang tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của bà L, việc bà L chuyển nhượng cho ai là quyền của bà L, tôi không có ý kiến gì.

Thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc tôi có chứng kiến việc các bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/04/2022 và ngày 14/04/2022, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện. Tôi xác định thời điểm chuyển nhượng các bên có xác định đất của bà L gồm 02 phần đất, gồm phần diện tích đất của thửa số 08, tờ bản đồ số 21 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không biết diện tích này là bao nhiêu và thuộc thửa đất nào, nhưng do phần diện tích đất chưa được cấp nằm trên phần mặt đường nên bà L đồng ý là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục nhập phần diện tích chưa được cấp vào thửa đất số 08, tờ bản đồ số 21, sau khi bà L thực hiện xong thủ tục các bên mới tiến hành ký hợp đồng công chứng. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 328; khoản 5 Điều 422 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T.

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà Ma Thị L với bà Nguyễn Thị Cẩm T được xác lập ngày 08 tháng 04 năm 2022 và hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 14/04/2022.

Buộc bà Ma Thị L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm T 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền cọc và 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2024, bà Ma Thị L kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 52/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ngày 08/4/2022 giữa bà T và bà L có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại Buôn X, xã E, huyện E. Tổng số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc cho bà L số tiền 200.000.000 đồng, trong vòng 06 ngày kể từ ngày 08/4/2022 bà T tiếp tục đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng để các bên ra văn phòng chứng ký hợp đồng đặt cọc có công chứng. Đến ngày 14/4/2022 các bên ra phòng công chứng Văn Đình T1 để ký hợp đồng có công chứng, bà T cọc thêm cho bà L số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà L nhận của bà T 300.000.000 đồng tiền cọc. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022 cũng ghi rõ bà T đặt cọc cho bà L nhằm để chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 21, không chuyển nhượng thửa đất số 167 và bà L xác định bà L không có thửa đất số 167 như bà T trình bày. Ngày 08/4/2022 khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc bà L có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T xem bà T có kiểm tra trên định vị thì thấy lô đất của bà L còn một ít diện tích chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T yêu cầu bà L nhập chỗ diện tích còn lại vào bìa trong thời gian 04 tháng phải làm xong. Trong thời hạn 04 tháng bà L đã bổ sung chỗ đất còn lại, đã có

trích lục bà L đã thông báo cho bà T yêu cầu bà T làm thủ tục sang nhượng và thanh toán số tiền còn lại cho bà L nhưng bà T không thực hiện và bỏ cọc. Mặc khác trong hợp đồng đặt cọc không có chỗ nào thể hiện việc bà L phải có nghĩa vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 167. Sau khi bà L đã làm đầy đủ các thủ tục theo thỏa thuận nhưng bà T không chịu làm thủ tục chuyển nhượng, đến 01 năm sau bà L mới thể chấp tài sản tại ngân hàng để vay vốn là không vi phạm. Như vậy, bà L hoàn toàn không có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà L thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và không bổ sung gì thêm.

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

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của bà Ma Thị L – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn bà Ma Thị L kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Ma Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 52/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 (Bút lục số 01) có nội dung: Bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Ma Thị L có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất của các thửa đất số 08, 167, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại Buôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tổng số tiền các bên thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng, thời điểm đặt cọc bà T đã giao cho bà L 200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận trong vòng 6 ngày kể từ ngày 08/04/2022 ra phòng công chứng để ký lại hợp đồng đặt cọc, bà T tiếp tục phải đặt cọc cho bà L

100.000.000 đồng. Ngày 14/4/2022 tại Văn phòng C1 các bên ký hợp đồng đặt cọc có công chứng (Bút lục số 06-08) bà T đã giao thêm cho bà L 100.000.000 đồng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận trường hợp bên chuyển nhượng thực hiện không đúng cam kết phải chịu phạt cọc gấp 03 lần tiền cọc, bên nhận chuyển nhượng không mua phải chịu mất tiền cọc. Việc đặt cọc này đã được các bên tự nguyện giao kết, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật nhưng cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng là không đúng cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được: Bà L cho rằng căn cứ vào hợp đồng đặt cọc có công chứng ngày 14/04/2024 thì chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa số 166, tờ bản đồ số 40), mà không thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 167, tờ bản đồ số 21. Tuy nhiên, căn cứ lời khai của những người làm chứng là bà H2, ông T2 là những người chứng kiến việc các bên thỏa thuận đặt cọc ngày 08/04/2022, đều xác định bà H2 là người trực tiếp xác lập hợp đồng đặt cọc cho hai bên, đã đọc lại và các bên đồng ý tự nguyện ký tên, điểm chỉ trong hợp đồng đặt cọc (nội dung này đã được bà L thừa nhận tại Bút lục 32,33,34), đồng thời bà L đã cam kết trong thời hạn 04 tháng có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 167, tờ bản đồ số 21, sau đó các bên cùng ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bà L cho rằng căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 14/04/2022 để xác định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ 21 là không đúng. Bởi lẽ, tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/04/2022 có thỏa thuận trong thời hạn 06 ngày các bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo tính pháp lý để bà T có trách nhiệm giao tiếp 100.000.000 đồng theo cam kết, đồng thời các bên cũng đã biết là thửa số 167, tờ bản đồ 21 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hợp đồng đặt cọc được công chứng ngày 14/04/2022 không ghi nội dung cam kết chuyển nhượng đối với thửa đất 167 là lẽ đương nhiên, còn giá trị thỏa thuận chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng và các nội dung khác không có sự thay đổi. Do đó, về bản chất của hai hợp đồng xác lập ngày 14/04/2022 có công chứng và hợp đồng đặt cọc ngày 08/04/2022 đều nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 08, 167.

Ngoài ra tại Biên bản xác minh (Bút lục số 72) xác định đối với thửa đất 167, tờ bản đồ số 21 nguồn gốc ban đầu là nằm trong thửa đất 72, tờ bản đồ số 40 đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Hoàng Văn T3, bà Ma Thị L. Do trước đây khi thực hiện việc cấp đổi bìa, diện tích cấp bìa không được cấp tăng thêm nên diện tích thửa đất 72, tách thành thửa 166, 167, cùng tờ bản đồ 40. Vì vậy,

bản chất thửa 167 là một phần thửa 72, tờ bản đồ 40, diện tích 874,4m² chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà L vẫn không thừa nhận thửa đất 167 thuộc quyền sử dụng của bà và trong thời hạn 04 tháng bà L cũng không thực hiện các thủ tục để được cấp đất theo như cam kết, đồng thời ngày 09/9/2020 bà L đã sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ 21 (nay là thửa số 166, tờ bản đồ số 40) đăng ký thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tại ngân hàng TMCP B1, chứng tỏ bà L cố tình không thực hiện đúng thỏa thuận hai bên, việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do bà L vi phạm nghĩa vụ, lỗi hoàn toàn thuộc về bà L, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Ma Thị L có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và chịu phạt cọc 400.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của bà Ma Thị L - cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

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

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Ma Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ma Thị L - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T.

- Công nhận hợp đồng đặt cọc giữa bà Ma Thị L với bà Nguyễn Thị Cẩm T được xác lập ngày 08 tháng 04 năm 2022 và Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 14/04/2022 có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Ma Thị L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm T 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền cọc và 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3] Về án phí

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Bà Ma Thị L phải nộp 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm T 16.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2023/0000455, ngày 13 tháng 06 năm 2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ma Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2023/0000777 ngày 29/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“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 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 quy định tại các Điều 6, 7 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng