

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG NÔ  
TỈNH ĐẮKNÔNG**

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

Bản án số: 03/2024/DS-ST

Ngày 21 - 3- 2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮKNÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Nhi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đình Bông; ông Nguyễn Quang Châu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nguyệt Bun là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Mai Văn Hữu – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn B1, sinh năm 1981 và bà Đặng Thị M, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông

- Bị đơn: Ông Lý Văn B2, sinh năm 1992 và bà Đặng Thị N, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông

*(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M trình bày:*

Ngày 05/5/2022 ông Phạm Văn B1, bà Đặng Thị M cùng đến nhà ông Lý Văn B2, bà Đặng Thị N thỏa thuận lập “Hợp đồng đặt cọc” để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.394 m<sup>2</sup> đất (chiều ngang 35 mét, chiều dài khoảng 40 mét), vị trí thửa đất nằm ngoài mặt đường bê tông, địa chỉ đất tại thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 450.000.000 đồng, cùng ngày ông B1, bà M đã đặt cọc cho ông B2 bà N số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), đồng thời cùng ngày ông B2, bà N đã

giao cho ông B1 bà M quản lý sử dụng phần diện tích thửa đất trên, tài sản trên đất có 96 cây cà phê năm thứ 3. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 06 tháng kể từ ngày 05/5/2022 đến 05/11/2022 thì ông B2, bà N sẽ cùng ông B1, bà M làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục hoàn tất thì ông B1, bà M sẽ trả hết số tiền còn lại nhưng đến nay ông B2 bà N quá thời hạn hợp đồng nên ông B1, bà M không đồng ý tiếp tục nhận sang nhượng quyền sử dụng đất nữa. Tại đơn yêu cầu khởi kiện ông B1, bà M yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 05/5/2022 và buộc ông B2 bà N trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền bồi thường 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông B1 bà M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 05/5/2022 và buộc ông B2 bà N trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền bồi thường 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

*Bị đơn ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N trình bày:*

Ông B2 bà N thừa nhận nội dung vào ngày 05/5/2022 ông bà có lập “Hợp đồng đặt cọc” sang nhượng cho ông B1 bà M một phần diện tích 1.394 m<sup>2</sup> đất, diện tích đất này nằm trong thửa đất: có 6 thửa, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Ông B2 bà N đã nhận tiền cọc của ông B1, bà M số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời cùng ngày giao cho ông B1 bà M diện tích đất theo như thỏa thuận, tài sản trên đất có khoảng 96 cây cà phê năm thứ 5. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 06 tháng kể từ ngày 05/5/2022 đến 05/11/2022 thì chúng tôi sẽ chịu trách nhiệm tách thửa, tách sổ và ông B1, bà M chịu nộp tiền thuế và ra sổ (bìa đỏ), khi thủ tục hoàn tất thì ông B1, bà M sẽ trả hết số tiền còn lại là 350.000.000 đồng cho chúng tôi. Quá trình giải quyết vụ án ông B2 bà N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B1 bà M yêu cầu chúng tôi trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Ông B2 bà N đồng ý muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Trường hợp ông B1 bà M không đồng ý tiếp tục nhận sang nhượng thửa đất nữa thì phải bồi thường cây trồng trên đất là có 96 cây cà phê năm thứ 5. Bị đơn không yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa bị đơn vẫn giữ quan điểm không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B1 bà M trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng mà là ông B2 bà N muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Trường hợp ông B1 bà M không đồng ý tiếp tục nhận sang nhượng thửa đất nữa thì phải bồi thường cây trồng trên đất là có 96 cây cà phê năm thứ 5.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng như sau: Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, Bị đơn chấp hành đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” được đề ngày 05/5/2022. Buộc ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N trả cho ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M tổng số tiền 200.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ gồm:* bản sao giấy CCCD ông B1, bà M, bản phô tô giấy CCCD của ông B2, bà N; bản phô tô giấy chứng nhận QSD đất mang tên Lý Thị B3; Bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2022. Phiếu cung cấp thông tin địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai huyện K; Biên bản xác minh ngày 12/7/2023 tại UBND xã N; Biên bản xem xét thẩm tại chỗ và hồ sơ đo đạc. Toàn bộ tài liệu do các bên cung cấp và được Tòa án thực hiện theo trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M kiện yêu cầu bị đơn ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận và phạt cọc. Do đó đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N, cư trú tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xem xét hình thức, nội dung hợp đồng đặt cọc thấy: Ngày 05/5/2022 ông Phạm Văn B1, bà Đặng Thị M ký hợp đồng đặt cọc với ông Lý Văn B2, bà Đặng Thị N, mục đích để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.394 m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa 121, tờ bản đồ số 21, địa chỉ đất tại thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, giá trị chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Cùng ngày ông B1 bà M đã đặt cọc cho ông B2 bà N số tiền 100.000.000 đồng, ông B2 bà N giao diện tích đất trên cho ông B1 bà M, tài sản trên đất gồm có 96 cây cà phê năm thứ 5. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 06 tháng kể từ ngày 05/5/2022 đến 05/11/2022 ông B2 bà N (bên A) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng ông B1, bà M (bên B) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông B1, bà M (bên B) phải giao đủ số tiền còn lại cho ông B2, bà N (bên A), đồng thời các bên thỏa thuận cam kết chung tại “Hợp đồng đặt cọc” ngày 05/5/2022 như sau: *“ông B2 bà N (Bên A) cam kết tài sản thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không thừa kế gia đình, không có tranh chấp bất kỳ cơ quan, tổ chức cá nhân nào; sau khi hợp đồng ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B (ông B1, bà M), thì bên A (ông B2 bà N)*

*phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”* (b1 số 08). Như vậy, “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 05/5/2022 giữa ông B1 bà M và ông B2 bà N là các chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không trái pháp luật và tuân thủ đúng quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Xem xét việc thực hiện nghĩa vụ của ông B1 bà M theo hợp đồng đặt cọc thấy: Thời hạn đặt cọc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày 05/5/2022 đến hết ngày 05/11/2022. Tại Biên bản xác minh UBND xã N thể hiện là trong thời gian từ ngày 05/5/2022 đến hết ngày 05/11/2022 thì ông B2 bà N không đến Ủy ban nhân dân xã N, huyện K để thực hiện thủ tục, mặc khác để chuyển nhượng một phần diện tích đất 1.394 m<sup>2</sup> đất, hiện trạng đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 21, thì ông B2, bà N phải thực hiện các thủ tục về đất đai như sau: Thực hiện đo đạc lại các thửa 111 (HNK), 103 (HNK), 119 (Lúa); 122 (Lúa); 121 (HNK), 120 (HNK), do các thửa trên cấp chung 01 giấy chứng nhận QSD đất nên phải đo đạc riêng từng thửa để cấp đổi theo hiện trạng.

Tại phiếu cung cấp thông tin địa chính số 198/PCC-CNVPĐKĐĐ ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai K cho thấy: Đến nay 6 thửa đất tờ bản đồ số 21 mang tên Lý Thị B3, địa chỉ thường trú thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông như sau: 103, 111, 119, 120, 121, 122, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.612 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 548042. Đến năm 2019 đã được thừa kế cho ông Lý Văn B2. Hiện tại giấy chứng nhận QSD đất không thể chấp tại Ngân hàng.

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đã tuân thủ đúng quy định nhưng do ông Lý Văn B2, bà Đặng Thị N đã vi phạm thời hạn không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc mà các bên thực hiện ký kết vào ngày 05/5/2022.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M yêu cầu tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” mà các bên thực hiện ký kết vào ngày 05/5/2022. Buộc ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N trả lại cho ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

[2.2] Về việc phạt cọc: Tại Cam kết chung của “Hợp đồng đặt cọc” ngày 05/5/2022 thể hiện: *Sau khi hợp đồng ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B (ông B1, bà M), thì bên A (ông B2 bà N) phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”* (b1 số 08).

Việc ông B1 bà M đã giao tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông B2 bà N được ông B2 bà N thừa nhận. Theo hợp đồng đặt cọc thì các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 06 tháng kể từ ngày 05/5/2022 đến 05/11/2022 ông B2 bà N (bên A) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng

ông B1, bà M (bên B) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông B2 bà N thừa nhận đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1 bà M. Như vậy, ông B2 bà N đã vi phạm thời hạn nên bị phạt cọc cho ông B1 bà M số tiền 100.000.000 đồng.

[3] Về bồi thường thiệt hại về cây trồng: Ông B1 bà M thừa nhận ông B2 bà N đã giao đất cho ông B1 bà M, tài sản trên đất có 96 cây cà phê được trồng năm thứ 5 và thu hoạch năm thứ 2 và được ông B1 bà M và ông B2 bà N đồng ý với kết quả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023 đối với tài sản trên đất trên phần đất đang tranh chấp gồm có: Tổng số cây cà phê có 96 cây không được chăm sóc, lá vàng, cành khô, trên cành không có quả non, về giá trị không xác định được, trên đất cỏ tốt, rậm rạp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã lập biên bản giải thích trường hợp bị đơn là ông B2 bà N yêu cầu bồi thường thiệt hại về cây trồng thì phải có đơn yêu cầu và nộp các tài liệu chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn không có đơn yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Ông B2 bà N có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ án độc lập.

[4] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.335.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng*). Do Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 6.335.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng*) vì vậy ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M số tiền 6.335.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng*).

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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. Bị đơn ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N phải chịu án phí là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 328; khoản 2 Điều 427; Điều 428; Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M.

Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” được đề ngày 05/5/2022. Buộc ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N phải trả cho Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), trong đó tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.335.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng*). Do Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 6.335.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng*) vì vậy ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M số tiền 6.335.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng*).

3. Về án phí: Bị đơn ông Lý Văn B2 và bà Đặng Thị N phải chịu án phí là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

Hoàn trả ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí mà ông Phạm Văn B1 và bà Đặng Thị M đã nộp theo biên lai số 0003488 ngày 14/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày 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, 7a, 7b và Điều 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 nhân:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(đã ký và đóng dấu)*

**Võ Thị Nhi**