TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2025/DS-PT
Ngày: 15/04/2025
"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 NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hà Ngân;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Cường- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2025/TLPT-DS, ngày 23 tháng 01 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đặng Thị T; Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Trung X; Địa chỉ: Tổ dân phố C, TT E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa;

Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ' D, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Số B V, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/03/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/4/2022 bà Đặng Thị T có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện hai bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) đối với các thửa đất số 14 tờ bản đồ số 32 với tích là 9.325 m^2 và thửa đất số 55 tờ bản đồ số 31 với tích là 1.935 m^2, đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ' D, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Trong hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng; Khi ký hợp đồng đặt cọc này thì phía bà T đã giao số tiền là 400.000.000 đồng cho ông H và bà C. Hai bên hẹn đến ngày 29/05/2022 thì bên đặt cọc hoàn tất các thủ tục, ký hợp đồng CNQSDĐ đất tại văn phòng công chứng và bên đặt cọc có trách nhiệm trả số tiền còn lại cho bên nhận cọc. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về việc phạt cọc trong trường hợp một trong hai bên vi phạm hợp đồng.

Đến ngày 28/5/2022, bà T cùng vợ chồng ông H, bà C và người làm chứng vào chỉ ranh giới thửa đất để bàn giao ngoài thực địa thì xảy ra tranh chấp với lô đất người liền kề là vợ chồng ông L, bà Đ nên các bên mới không thống nhất được với nhau về ranh giới thửa đất. Do ông H, bà C không chịu thực hiện việc giải quyết tranh chấp đất đai với hộ liên kề nên bà T mới làm đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc mà hai bên thực hiện vào ngày 19/4/2022 và buộc ông H bà C1 phải trả số tiền là 400.000.000 đồng;

Quá trình giải quyết, bị đơn ông** Nguyễn Trọng H **và bà** Nguyễn Thị C1 **trình bày: Đồng ý với lời trình bày phía nguyên đơn về hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 thì ông H, bà T, ông D và ông L có vào đất để chỉ ranh giới thửa đất để hai bên thực hiện hợp đồng CNQSDĐ với nhau. Khi đó, ông H có nói bà T là hồ nước là sử dụng chung nhưng bà T không chịu, mà đòi lấy cả hồ nước. Ông L nói hồ nước này sử dụng chung nên không đồng ý ký giáp ranh gì cả. Hai bên không thống nhất được với nhau nên đã về nhà ông H nói chuyện. Tại nhà ông H thì bà T cũng nói phải giải quyết dứt điểm việc tranh chấp nhưng phía ông H cũng nói hồ nước là để sử dụng chung nên hai bên không thống nhất. Bà T có yêu cầu giải quyết dứt điểm hồ nước để bà T làm sổ đỏ nên ông H có nói với bà T cứ như hợp đồng đặt cọc để thực hiện. Sau đó, bà T đi về thì đến khoảng vài tháng sau thì ông H nhận được giấy mời của Tòa án liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà T. Do quá thời hạn theo cam kết của hợp đồng đặt cọc bà T không thực hiện, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người làm chứng ông Đào Văn D **trình bày**: Ông không có quan hệ họ hàng gì với bà T, ông H và bà C1; ông có làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022 giữa bà T với ông H bà C1 được lập tại nhà ông H; ngày 28/5/2022 có được ông H, bà C1 và bà T mời ra ngoài thực địa để hai bên chỉ đất, bàn giao ngoài thực địa thì có sự tranh chấp bờ ranh với ông hàng xóm sát ranh (ranh hồ nước tưới), việc tranh chấp với hộ hàng xóm như thế nào thì ông không biết; sự việc sau đó như thế nào thì ông không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn L **và bà** Nguyễn Thị Đ **trình bày**: Ông bà không có quan hệ họ hàng gì với bà T, ông H và bà C1; ông bà nhận chuyển nhượng đất rẫy của ông H bà C1 từ năm 2008 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng đất thì có hồ nước khoảng 300m^2 hai bên

gia đình sử dụng tưới chung. Năm 2022 ông H chuyển nhượng đất cho bà T và có chuyển nhượng cả hồ nước này và yêu cầu chúng tôi ký xác nhận ranh giới để các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Do có cả phần hồ nước nên chúng tôi không ký xác nhận ranh giáp ranh liền kề.

Tại *Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 13-12-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã quyết định tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T:

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022 giữa bà Đặng Thị T với ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1

Buộc ông Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Trọng H phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho bà Đặng Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/12/2024, bị đơn ông H và bà C1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả lại số tiền 400 triệu đồng

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và chỉ thừa nhận được thực nhận số tiền 380 triệu đồng, vì người môi giới đã nhận 20 triệu đồng

Các bên đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1, sửa một phần bản án sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 380.000.000 đồng tiền cọc thực nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của đơn ông H và bà C1 nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 giữa ông H, bà C1 và bà T do các bên tự nguyện ký kết. Theo đó ông H, bà C1 đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng cho bà T 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 55, tờ bản đố số 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 453698, số vào số cấp GCN: CH00278 ngày 01/11/2010, diện tích 1.935m² và thửa đất số 14, tờ bản đố số 32, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 338801, số vào số cấp GCN: CH00201 ngày 31/05/2010, diện tích 9.325m² đều tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Thời hạn giao kết hợp đồng là 40 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng, tức

đến ngày 29/5/2022. Giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng và bà T đã đặt cọc cho ông T, bà C1 số tiền 400.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về việc phạt cọc.

Xét thấy việc xác lập hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, nội dung không trái với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật

[2.2]. Xét lỗi các bên dẫn đến không giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.2.1]. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022, các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 40 ngày, tức đến ngày 29/5/2022. Tuy nhiên, ngày 28/5/2022 các bên có vào thửa đất để xác định ranh giới thửa đất trên thực địa, nhưng tại đây các bên lại không thống nhất với nhau được về hồ nước nên các bên đã bỏ về. Các bên đều cho rằng hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện nên đến ngày 29/5/2022, không bên nào có mặt tại cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng.

[2.2.2]. Như vậy, lỗi dẫn đến các bên không giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết là do lỗi cả hai bên vì không thỏa thuận rõ ràng về việc chuyển nhượng hồ nước tưới chung, dẫn đến việc xảy ra tranh chấp với hộ dân liền kề khiến hợp đồng không thể thực hiện được. Mặt khác, mặc dù ông H, bà C1 khai rằng có thiện ý muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng đến ngày 04/10/2022, ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho người khác. Như vậy, hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện và việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3]. Đối với số tiền đặt cọc:

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022, các bên thỏa thuận nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 400.000.000 đồng. Xét thấy: Nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ của mình, đã chuyển cho bị đơn 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và bị đơn cũng thừa nhận việc này nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 400.000.000 đồng là có căn cứ. Việc Viện kiểm sát cho rằng bị đơn chỉ thực nhận 380.000.000 đồng do đã chuyển 20.000.000 đồng cho người môi giới nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 380.000.000 đồng là không được chấp nhận, bởi lẽ việc chuyển tiền cho người môi giới không được các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm đối với số tiền đặt cọc là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5]. Về án phí đân sự

[5.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 20.300.000 đồng *(Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng)*.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 đồng (*Mười triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0004072 ngày 21 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

[5.2]. Về án phí đân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà C1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản Điều 143, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điêu 328, Điều 423 của Bộ luật Dân sự 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T.

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022 giữa bà Đặng Thị T với ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1;

Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1 phải trả lại số tiền là 400.000.000đ *(Bốn trăm triệu đồng)* cho bà Đặng Thị T.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

2. Về án phí

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 20.300.000đ *(hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng)*.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000đ (*mười triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0004072 ngày 21 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị C1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004460 ngày 27 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

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

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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".

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND thành phố Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(đã ký tên, đóng dấu)

Dương Hà Ngân