TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2025/DS-PT
Ngày: 09-4-2025
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường
Các Thẩm phán: ông Võ Ngọc Thông
ông Phạm Văn Hợp

- *Thư ký phiên tòa*: Nguyễn Văn Nam - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: bà Trần Thị Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 819/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Dương Yến N, sinh năm 2000; địa chỉ: tổ dân phố P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Võ Lê Hoài V, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ dân phố P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn D - Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ liên hệ: D H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, vắng mặt.

2. Bị đơn: bà Trần Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ dân phố P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Phan Thế Đ, sinh năm: 1998; địa chỉ: P, H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên toà.

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

3.1. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1990; địa chỉ: C SE A nd A, P, OR I, USA.

3.2. Ông Dương Văn Q, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: C Granger Avenue E, B, Montana 59102 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn P, ông Dương Văn Q, bà Nguyễn Thị S: ông Võ Lê Hoài V, sinh năm 1988; địa chỉ: TDP Phú Lộc T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người kháng cáo: bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung, Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/10/2022, tại Văn phòng C, bà Dương Yến N và bà Trần Thị H có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 230, tờ bản đồ số 11 thị trấn D, huyện D do bà Trần Thị H đứng tên chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AM 372938 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp ngày 25/6/2008. Theo đó, giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000 đồng; bà N đặt cọc cho bà H tổng cộng là 800.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 4 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được chứng nhận. Sau đó, bà N có Thông báo cho bà H biết là vào lúc 9 giờ ngày 13/02/2023, hai bên có mặt tại Văn phòng C để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc (vì ngày 11, 12/02/2023 trùng thứ bảy, chủ nhật), nhưng bà H không đến ký. Hết thời hạn đặt cọc, bà H không thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà N là vi phạm hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bà H. Việc bà H lấy lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D vẽ không đúng diện tích đất thực tế, nên không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N là không có căn cứ.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2022 giữa bà Dương Yến N và bà Trần Thị H. Buộc bà Trần Thị H phải trả lại cho bà Dương Yến N số tiền cọc đã nhận 800.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 1.600.000.000 đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Trước khi bà Dương Yến N và bà Trần Thị H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 230, tờ bản đồ số 11 thị trấn D vào ngày 11/10/2022, thì ngày 12/8/2022 và ngày 31/8/2022 giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị S (mẹ của bà N) có thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này với giá 33.000.000 đồng/m2; tổng số tiền mà bà S đặt cọc là 700.000.000 đồng. Sau đó, hai bên có liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D để tiến hành đo vẽ hiện trạng diện tích thửa đất thực tế để có cơ sở lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình chờ đo đạc ra bản vẽ, bà S có nói với bà H việc bà S có ý định chuyển phần đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho con là bà N và các bên đã thống nhất việc này. Vì vậy, ngày 11/10/2022 bà N và bà S ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng C. Lúc này, bà N đặt cọc thêm 100.000.000 đồng; nên tổng số tiền bà H nhận đặt cọc là 800.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc ghi giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này 2.000.000.000 đồng là không đúng, vì mục đích để giảm tiền thuế, lệ phí. Sau khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D có kết quả đo vẽ sơ bộ ngày 28/10/2022, bị đơn thấy diện tích đo vẽ thực tế ít hơn diện tích ghi trong GCNQSDĐ, nên bị đơn không đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N. Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc với bà Dương Yến N và đồng ý trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng cho bà N. Bị đơn không đồng ý trả tiền phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn, vì bà H không vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bị đơn đề nghị nguyên đơn trả lại bản chính GCNQSDĐ đứng tên bà Trần Thị H.

3.Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn P và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Lê Hoài V trình bày:

Ông Nguyễn Tấn P là chồng của bà Dương Yến N. Việc các bên thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể thế nào không rõ, chỉ nghe kể lại. Số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất là của vợ chồng ông và bà N. Liên quan đến nội dung vụ án, thống nhất với yêu cầu khởi kiện, ý kiến của nguyên đơn.

4. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn Q, bà Nguyễn Thị S và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Lê Hoài V trình bày:

Ông Dương Văn Q và bà Nguyễn Thị S là cha, mẹ của bà Dương Yến N. Việc các bên thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đúng như nguyên đơn trình bày. Liên quan đến nội dung vụ án, thống nhất với yêu cầu khởi kiện, ý kiến của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định: việc các bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2022 tại Văn phòng C là hoàn toàn tự nguyện. Công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ cho các bên biết khi ký hợp đồng. Về phần giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 33.000.000 đồng/m2 trên diện tích đất được phép chuyển nhượng, nhưng trong hợp đồng đặt cọc ghi 2.000.000.000 đồng chỉ là số tiền tạm tính; vì chưa đo đạc diện tích cụ thể. Tuy nhiên, nội dung này không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Việc bị đơn đưa ra lý do là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D vẽ không chính xác nên không ký hợp đồng là không có căn cứ, vì bị đơn là người chỉ ranh giới. Bị đơn vi phạm thời hạn đặt cọc mà hai bên đã ký kết; lỗi thuộc về phía bị đơn. Hiện nay, phía nguyên đơn không còn niềm tin với bị đơn nên đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà N và bà H ngày 11/10/2022, bao gồm cả hợp đồng đặt cọc giữa bà S và bà H ký ngày 12/8/2022 và ngày 31/8/2022. Nếu theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2022, thì ngoài việc trả lại tiền cọc đã nhận 800.000.000 đồng, bị đơn còn phải chịu phạt cọc 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, nay nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu về số tiền phạt cọc, cụ thể, chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng; tổng cộng là 1.200.000.000 đồng. Hiện nay, bà N đang giữ bản chính GCNQSDĐ đứng tên bà H. Việc bà N giữ giấy chứng nhận này là trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các bên. Nguyên đơn sẽ trả lại bản chính GCNQSDĐ cho bà H theo quyết định của Tòa án. Với tư cách là người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn P, ông Dương Văn Q, bà Nguyễn Thị S thì ông thống nhất với ý kiến và đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 33.000.000 đồng/m2. Do bà H thiếu hiểu biết nên đã nghe lời bà S là trong hợp đồng đặt cọc ghi giá chuyển nhượng thửa đất 2.000.000.000 đồng để giảm tiền thuế, lệ phí. Bị đơn thừa nhận có việc nguyên đơn Thông báo cho bị đơn đến Văn phòng C để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng bị đơn không đến ký hợp đồng vì bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đo đạc đối với thửa đất 230 không chính xác; cụ thể: phần đất phía trước nhà bà H giáp đường T thiếu khoảng 9m2. Bởi vì, phần phía trước nhà bà H còn có phần đất dư sau khi Nhà nước làm đường T; thực tế,

những hộ xung quanh đều sử dụng phần đất dôi dư này nên bà H cũng được sử dụng phần đất này. Theo bị đơn thì kết quả đo vẽ do Công ty TNHH T1 thực hiện ngày 04/7/2024 là mới đúng. Hiện nay, hai bên không còn mong muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, nên bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2022 giữa bà N và bà H, bao gồm hợp đồng đặt cọc giữa bà S và bà H ngày 12/8/2022 và ngày 31/8/2022. Bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng cho bà N; nhưng không đồng ý trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Quá trình công chứng hợp đồng đặt cọc, công chứng viên có giải thích quyền, nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, bị đơn đề nghị Tòa án đưa Văn phòng công chứng Phạm Văn T vào tham gia tố tụng để làm rõ việc tại sao bà Dương Yến N lại giữ GCNQSDĐ của bà Trần Thị H; ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 477; Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 328; Điều 422 của Bộ luật Dân sự. 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Yến N về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị H trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Yến N và bà Trần Thị H ký ngày 11/10/2022 tại Văn phòng C, số công chứng: 5481, Quyển số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (bao gồm Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị H ký ngày 12/8/2022 và ngày 31/8/2022).

- Buộc bà Trần Thị H trả cho bà Dương Yến N tiền cọc đã nhận 800.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng; tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

3. Bà Dương Yến N phải trả lại cho bà Trần Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 372938, số vào sổ cấp GCN: H01803 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Trần Thị H ngày 25/6/2008.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có Đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng

tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thưucj hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 08 tháng 10 năm 2024, bà Trần Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phan Thế Đ trình bày giữ nguyên kháng cáo. Nguyên đơn có đặt cọc 03 lần với số tiền là 800.000.000đ để nhận chuyển nhượng của bị đơn thửa đất số 230, tờ bản đồ số 11 thị trấn D, huyện D do bà Trần Thị H đứng tên chủ sử dụng đất. Đất của bị đơn thiếu sau khi đo đạc thì 2 bên chưa thoả thuận về diện tích, chưa xác định giá chuyển nhượng cụ thể. Giá đặt cọc là để các bên thực hiện hợp đồng. Như vậy, diện tích đất, giá chuyển nhượng 2 bên chưa thoả thuận được. Toà án cấp sơ thẩm xác định bà H có lỗi là chưa đánh giá hết các tình tiết của vụ án. Bị đơn đồng ý trả tiền cọc, không đồng ý phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Trần Thị H là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần nội dung khởi kiện, Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với nội dung nguyên đơn tự nguyện rút là đúng pháp luật. Các ngày 12, 31/8/2022 bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị H ký Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất, theo đó bà H nhận của bà S là 700.000.000đ. Ngày 11/10/2022 bà N (con bà S) và bà H ký Hợp đồng đặt cọc mới được công chứng, bà N đặt cọc thêm 100.000.000đ, tổng cộng bà H đã nhận là 800.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 04 tháng (đến ngày 11/02/2023), bên mua không thực hiện hợp đồng thì mất tiền cọc, bên bán không thực hiện hợp đồng thì phải hoàn lại tiền cọc và bồi thường

số tiền tương đương. Theo thoả thuận, ngày 11/02/2023 hai bên phải ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Bà H đã được Thông báo, tuy nhiên bà H không đến ký hợp đồng, vi phạm thời hạn đặt cọc. Lý do bà H đưa ra là diện tích đất thực tế sau đo vẽ chỉ còn 98,6m2, thấp hơn diện tích 106,5m2 ghi trong sổ đỏ; phần đất trước nhà (khoảng 9m2) phải được tính vào diện tích đất thực tế. Tuy nhiên, có căn cứ xác định 9,9m2 đất trước nhà là đất công, do Nhà nước quản lý. Toà án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu, chứng cứ và tuyên xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới để chứng minh, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 08 tháng 10 năm 2024, bà Trần Thị H kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà. Như vậy, kháng cáo của bà Trần Thị H là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần nội dung khởi kiện, Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với nội dung nguyên đơn tự nguyện rút là đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị H:

[2.1] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày thừa nhận bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc là 800.000.000đ để chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa 230, tờ bản đồ số 11 thị trấn D, huyện D do bà Trần Thị H đứng tên GCNQSDĐ số AM 372938 do UBND huyện D cấp ngày 25/6/2008. Bị đơn đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn và không phạt cọc.

[2.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Ngày 12/8/2022, bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị H có lập Giấy đặt cọc tiền mua đất với nội dung: bà H nhận tiền đặt cọc của bà S 50.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất của bà H, giá chuyển nhượng là 33.000.000 đồng/m2; thời gian hoàn thành việc ra sổ là 02 tháng từ ngày 12/8/2022 đến ngày 12/10/2022.

Ngày 31/8/2022, bà S và bà H tiếp tục lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên

(thửa số 230 tờ bản đồ số 11, thị trấn D, huyện D do bà H đứng tên chủ sử dụng đất); bà H nhận đặt cọc thêm 650.000.000 đồng; tổng số tiền nhận đặt cọc là 700.000.000 đồng.

Sau đó, giữa bà S, bà H và bà N (con của bà S) thống nhất với nhau là chuyển toàn bộ việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với bà H sang cho bà N. Trên cơ sở đó: ngày 11/10/2022, bà N và bà H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 230 của bà H nêu trên tại Văn phòng C. Bà N đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H nhận đặt cọc là 800.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày ký 11/10/2022. Hai bên cam kết hết thời hạn này mà bên đặt cọc vi phạm không thực hiện việc chuyển nhượng thì mất tiền cọc, còn bên nhận đặt cọc vi phạm không thực hiện việc chuyển nhượng sẽ trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc số tiền tương đương là 800.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thực tế là 33.000.000 đồng/m2; nhưng trong hợp đồng ghi là 2.000.000.000 đồng, vì lúc này chưa biết diện tích thửa đất thực tế được phép chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Yến N và bà Trần Thị H đã được ký kết tại Văn phòng C ngày 11/10/2022 có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi thời hạn đặt cọc. Theo đó, thời hạn đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày hợp đồng được chứng nhận (ngày 11/10/2022) hai bên sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận nguyên đơn có Thông báo và đề nghị bị đơn đến Văn phòng C để thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn không đến, nên việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Điều này phù hợp với nội dung Vi bằng mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án sơ thẩm, như vậy bà Trần Thị H đã vi phạm thời hạn đặt cọc.

[2.4] Xét yếu tố lỗi:

Bị đơn không thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc vì cho rằng, theo kết quả đo vẽ ngày 28/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D thì thửa đất 230 có diện tích thực tế 98,6 m2 là không đúng với diện tích theo GCNQSDĐ là 106,5m2 mà UBND huyện D cấp ngày 25/6/2008; đồng thời, quá trình Nhà nước mở đường Trần P1, phía trước nhà của bà H còn một phần đất dôi dư khoảng 9m2 nên diện tích thực tế phải rộng hơn.

Văn bản số: 9546/CNDK ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D về việc cung cấp thông tin có nội dung: Ngày 15/9/2022, Chi nhánh D1 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu đo vẽ của bà Trần Thị H đối

với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 11 tại thị trấn D. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, nhân viên Tổ kỹ thuật địa chính đã liên hệ người yêu cầu đo đạc để tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất. Sau khi đo đạc và kiểm tra thực địa thửa đất, Chi nhánh D1 đã ban hành dự thảo mảnh trích đo địa chính đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, bà H không đồng ý với kết quả bản vẽ dự thảo vì diện tích nhỏ hơn diện tích trong giấy chứng nhận được cấp. Bà H đã nhận lại tiền tạm ứng và kết thúc hồ sơ đo đạc với Chi nhánh D1 ngày 28/11/2022.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2024 và Văn bản trả lời số: 982/UBND ngày 08/8/2024 của UBND thị trấn D thì phần đất phía trước nhà bà H (hướng N) giáp đường T có diện tích 9,9m2 là đường đi do Nhà nước quản lý. Vì vậy, phần đất này không thuộc quản lý sử dụng hợp pháp của bị đơn. Việc bị đơn cho rằng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D vẽ không đúng là không có căn cứ. Lý do bà H nêu ra để không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N là không có căn cứ. Mặt khác, nếu bị đơn không đồng ý với kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D thì có quyền liên hệ với Công ty, đơn vị có chức năng đo vẽ khác để thực hiện việc đo vẽ, nhưng bị đơn đã không thực hiện. Như vậy, có căn cứ xác định bà Trần Thị H là người có lỗi dẫn đến việc hai bên không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H ký ngày 11/10/2022 tại Văn phòng C, bao gồm Hợp đồng đặt cọc giữa bà S và bà H ngày 12/8/2022 và ngày 31/8/2022; đồng thời, bà Trần Thị H trả lại cho bà Dương Yến N số tiền cọc đã nhận 800.000.000 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu bồi thường phạt cọc do vi phạm hợp đồng: như nội dung đã phân tích nêu trên, bà H là người có lỗi nên phải chịu trách nhiệm bồi thường phạt cọc theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc giữa bà N và bà H ký ngày 11/10/2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường phạt cọc 400.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Do hai bên chấm dứt hợp đồng đặt cọc, nên bà Dương Yến N phải trả lại cho bà Trần Thị H bản chính GCNQSDĐ số: AM 372938, số vào sổ cấp GCN: H01803 do UBND huyện D cấp cho bà Trần Thị H ngày 25/6/2008.

[3] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng

cáo của bà Trần Thị H là không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 477; Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 328; Điều 422 của Bộ luật Dân sự. 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Yến N về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị H trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Yến N và bà Trần Thị H ký ngày 11/10/2022 tại Văn phòng C, số công chứng: 5481, Quyển số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (bao gồm Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị H ký ngày 12/8/2022 và ngày 31/8/2022).

- Buộc bà Trần Thị H trả cho bà Dương Yến N tiền cọc đã nhận 800.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng; tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

2.3. Bà Dương Yến N phải trả lại cho bà Trần Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 372938, số vào sổ cấp GCN: H01803 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Trần Thị H ngày 25/6/2008.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có Đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thưucj hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị H phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền bà H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000596 ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

4. 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Vụ GĐKT II – TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Quốc Cường