

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 09/2025/DS-PT

Ngày: 06- 01- 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- T phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần

Bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

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

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 396/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DSST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 386/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn L, sinh năm: 1989.

Nơi đăng ký HKTT: Thôn T, xã ĐR, huyện ĐR, tỉnh Đăk Nông.

Nơi cư trú: Thôn A, xã EH, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn X, xã EH, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt)

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Bà Văn Thị H.

Địa chỉ: Thôn X, xã EH, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn ông Đặng Văn L trình bày:**

Ngày 06/03/2022 ông L và ông Nguyễn Trọng T ký hợp đồng đặt cọc để tiến tới thiết lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất 457,6m² (trong

đó đất ở 80m², còn lại là đất nông nghiệp) tại thôn 5, xã EH, huyện EH, chiều ngang mặt tiền quốc lộ 14 là 5,2m chiều dài vào trong là 88m. Giá cả thoả thuận để mua diện tích đất này là 355.000.000đ. Hai bên thống nhất ông L đặt cọc trước 200.000.000đ (đã đưa đủ số tiền cọc cho ông T ngày 06/3/2022). Thời hạn hoàn thành sổ đỏ là từ 1-2 tháng kể từ ngày đặt cọc, khi hoàn thành sổ sẽ đưa hết số tiền còn lại.

Tuy nhiên, hết thời hạn thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ông T vẫn không hoàn thành sổ để chuyển nhượng, ông L hối thúc thì ông T cứ hứa cho thêm thời gian vài tháng, hết lần này đến lần khác nhưng vẫn không hoàn thành sổ đỏ để chuyển nhượng cho ông L. Ngày 26/12/2023 ông L đồng ý cho thêm thời hạn 4 tháng để ông T hoàn tất sổ đỏ chuyển nhượng cho ông L. Tuy nhiên hết 4 tháng và cho đến hôm nay vẫn không hoàn thành được sổ đỏ để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu ông T trả lại tiền cọc 200.000.000đ và phạt cọc 200.000.000đ, cộng hai khoản là 400.000.000đ.

***Bị đơn ông Nguyễn Trọng T trình bày:** Ông T nhận sang nhượng đất của bà Văn Thị H thừa đất số 46, tờ bản đồ số 171 tại xã EH, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên GCNQSDĐ vẫn mang tên bà H. Ngày 06/3/2022 ông T và ông L đã ký hợp đồng đặt cọc để tiến tới chuyển nhượng thửa đất trên như ông L đã trình bày. Ông T đã nhận 200.000.000đ tiền cọc và hẹn 02 tháng sau sẽ hoàn thành thủ tục bìa đỏ để chuyển nhượng cho ông L. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục giấy tờ, tách thửa chuyển sang sổ hồng thì cơ quan chức năng phát hiện cái sổ đỏ của bà Văn Thị H và sổ đỏ của ông Huỳnh Tấn Q bị cấp nhầm 2 thửa đất (thửa đất của ông Q ghi trong sổ đỏ lại là vị trí thửa đất của bà H và ngược lại), nên họ hướng dẫn hai gia đình phải làm thủ tục huỷ hai quyền sổ này để cấp lại sổ mới cho đúng vị trí đất thì mới chuyển nhượng được. Ngày 15/11/2023 ông T và bà H tiến hành ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Ngày 26/12/2023 ông L và ông T thiết lập thoả thuận gia hạn thêm thời hạn để thực hiện hợp đồng là 4 tháng kể từ ngày 26/12/2023. Ngày 01/02/2024 có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện EH, kết quả đo đạc đã xác định chính xác phần diện tích đất của bà H nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Q và ngược lại. Trong thời gian này ông T và bà H tiếp tục liên hệ với cơ quan chức năng và ông Q để phối hợp làm thủ tục cấp đổi sổ mới nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thành, chỉ mới có giấy hẹn đo đạc lại thửa đất của bà H và thửa đất của ông Q. Ông T cho rằng chưa thực hiện được thủ tục tách thửa cấp lại Giấy chứng nhận để chuyển nhượng cho anh L là do khách quan chứ không phải do ông cố ý, nên ông đề nghị ông L cho thêm thời gian để làm thủ tục cấp sổ mới, khi có sổ mới thì sẽ thực hiện chuyển nhượng cho ông L. Trường hợp ông L không đồng ý thì ông T chỉ chấp nhận trả cọc còn phạt cọc thì không chấp nhận.

***Tại biên bản lấy lời khai bà Văn Thị H trình bày:** Thửa đất số 46 tờ bản đồ số 171 tại thôn X, xã EH, huyện EH là của bà H đã được UBND huyện EH cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 330298 ngày 29/11/2002. Bà H đã sang nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Trọng T nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó

mới phát hiện thửa đất của bà bị cấp nhầm nằm trong Giấy chứng nhận của ông Huỳnh Tấn Q và ngược lại nên đến nay vẫn chưa làm xong thủ tục cấp bìa mới để chuyển nhượng cho ông T. Sau khi làm xong Giấy chứng nhận QSDĐ mới thì bà vẫn tiếp tục chuyển nhượng cho ông T. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H' Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự; Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L đối với nội dung yêu cầu trả lại tiền cọc.

Buộc ông Nguyễn Trọng T trả lại cho ông Đặng Văn L số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*).

Không chấp nhận nội dung yêu cầu phạt cọc 200.000.000đ.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Đặng Văn L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của ông Đặng Văn L là không có cơ sở và đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

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 ông Đặng Văn L trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Đặng Văn L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 06/3/2022 ông Nguyễn Trọng T với ông Đặng Văn L ký hợp đồng đặt cọc với nội dung, ông L đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 457,6m² đất (chiều rộng 5,2m, chiều dài 88m) trong đó có 80m² đất ở tại thửa đất số 46 tờ bản đồ số 17 tại thôn T, xã EH, huyện EH. Thời hạn hoàn thành thủ tục chuyển nhượng từ 01 đến 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Nếu bên mua không mua thì sẽ không được hoàn cọc, nếu bên bán không bán thì bị phạt cọc gấp 5 lần. Diện tích có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của bà Văn Thị H nhưng các bên chỉ giấy viết tay với nhau chứ chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, khi liên hệ với các cơ quan chức năng mới phát hiện phần diện tích đất nói trên của bà Văn Thị H bị cấp nhầm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông Huỳnh Tấn Q nên phải thực hiện thủ tục hủy GCNQSDĐ cũ, cấp lại GCNQSDĐ cho bà H và ông Q thì mới thực hiện được thủ tục chuyển nhượng dẫn đến quá thời hạn cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 26/12/2023 các bên thỏa thuận gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng thêm 04 tháng, nếu hết thời hạn này nếu ông T vẫn không hoàn thành thủ tục để chuyển nhượng cho ông L thì ông T phải trả cọc và bị phạt cọc 200.000.000đ.

Ngày 26/12/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện EH tiến hành đo đạc, đến ngày 01/02/2024 mới có kết quả đo đạc và đến nay cơ quan chức năng vẫn chưa hoàn thành thủ tục hủy giấy chứng nhận cũ để cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ mới cho bà H và ông Q, nên ông T chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã nhận cọc nói trên cho ông L được.

Như vậy, lỗi dẫn đến việc ông T vi phạm thời hạn ký kết là do trở ngại khách quan, không phải lỗi của ông T. Hiện tại ông L không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng vì đã quá thời hạn cam kết, Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc ông T trả lại cho ông L 200.000.000đ tiền cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của ông L là không có cơ sở.

Từ những phân tích nhận định nêu trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đặng Văn L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đặng Văn L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Khoản 3 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L, buộc ông Nguyễn Trọng T trả lại cho ông Đặng Văn L số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Không chấp nhận nội dung yêu cầu phạt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

[2] Về án phí:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Trọng T phải nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Đặng Văn L phải nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2023/0002075 ngày 14/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện EH.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0002347, ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

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;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện EH;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng