

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: **18/2023/DS-PT**
Ngày: 09-8-2023
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông [Huỳnh Nguyên](#) .

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh.

Ông Vũ Văn Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Chu Thị Sáu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2023/TLPT-DS ngày 29/6/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2021/QĐ-PT, ngày 18/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông [Lê Nguyên T](#), sinh năm 1976.

Địa chỉ: [Tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum](#). Có mặt.

2. Bị đơn:

- Anh [Nguyễn Trọng H](#), sinh năm 1992, có mặt.

- Chị [Phạm Thị Hoàng T1](#), sinh năm 1994.

Địa chỉ: Cùng cư trú tại [thôn D thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum](#).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh [Nguyễn Trọng K](#), sinh năm 1992.

Địa chỉ: [Thôn T, xã H, huyện S, tỉnh Kon Tum](#).

Anh [Nguyễn Trọng H](#) đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) và người có quyền nghĩa vụ liên quan anh [Nguyễn Trọng K](#). Có mặt.

4. Người làm chứng: Chị [Đỗ Thị Đ](#); Địa chỉ: [Thôn B thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum](#). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông [Lê Nguyên T](#) trình bày:

Ngày 09/04/2022, ông [Lê Nguyên T](#) cùng với anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) tham gia ký kết đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53 tờ bản đồ số 54, diện tích là 35206 m², địa chỉ: [Thôn T, xã H, huyện S, tỉnh Kon Tum](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 407472 do [UBND huyện S](#) cấp cho ông [Nguyễn Trọng H](#) ngày 06/12/2016 và thửa số 53A, tờ bản đồ số 54, diện tích là 17590 m², địa chỉ: [Thôn T, xã H, huyện S, tỉnh Kon Tum](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 407473 do [UBND huyện S](#) cấp cho ông [Nguyễn Trọng K](#) ngày 06/12/2016 và 9.000 m² đất (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sát mặt đường nhựa giáp với 02 lô đất nêu trên. Tổng số tiền chuyển nhượng là 4.580.000.000 đồng (*Bốn tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng*). Ông [T](#) đã đặt cọc lần 1 với số tiền là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*); đến ngày 12/04/2022 ông [T](#) đặt cọc lần 2 với số tiền là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*); tổng số tiền ông đã đặt cọc 02 lần là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Tại hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận: đến ngày 09/06/2022 thì phía anh [Nguyễn Trọng H](#) phải hoàn tất bì (trong đó có cả 9.000 m² đất chưa được cấp bì) thì hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông [Lê Nguyên T](#) có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền còn lại cho anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#). Tuy nhiên, đến ngày thực hiện giao dịch theo hợp đồng đặt cọc là ngày 09/06/2022 thì anh [H](#) chưa làm xong bì do nên có điện thoại cho ông [T](#) xin

gia hạn thêm 30 ngày là đến ngày 09/07/2022 thì tiến hành giao dịch theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2022 mà giữa hai bên đã thuận và ông [H](#) đã đồng ý.

Đến ngày 09/07/2022 thì anh [H](#) vẫn chưa làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 9.000 m² và cũng không liên hệ gì với ông [T](#). Đến ngày 15/12/2022 thì anh [H](#) mới xong bì thì mới gọi cho ông [T](#). Do quá thời hạn đã lâu nên ông đã không đồng ý giao dịch nữa nên đến ngày 17/12/2022 hai bên có trao đổi và ông [T](#) đề nghị anh [H](#) trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng nhưng anh [H](#), chị [T1](#) chỉ đồng ý trả lại 700.000.000 đồng nên ông [T](#) không đồng ý.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc thì có chị [Đỗ Thị Đ](#) là người làm chứng, ký tên trên Hợp đồng đặt cọc. Ông [Nguyễn Trọng K](#) không tham gia ký kết hợp đồng.

Do đó, ngày 10/01/2023 ông [Lê Nguyên T](#) nộp đơn khởi kiện ra Tòa án để giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc với nội dung: yêu cầu Tòa án buộc anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải trả cho ông [T](#) tổng số tiền 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*). Trong đó, số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) và tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) theo đúng hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận vào các ngày 09/4/2022, 12/4/2022 và 09/06/2022.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông [Lê Nguyên T](#) xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông không yêu cầu anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), chỉ yêu cầu buộc anh [H](#), chị [T1](#) trả cho ông [H](#) số tiền cọc ông đã giao là 1.000.000.000 đ (*Một tỷ đồng*).

Bị đơn anh [Nguyễn Trọng H](#) trình bày:

Ngày 09/04/2022, anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) có nhận đặt cọc của ông [Lê Nguyên T](#) số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) để đảm bảo việc chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: thửa số 53 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 407472 và thửa số 53A thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 407473 tại [thôn T, xã H, huyện S](#), KonTum với giá chuyển nhượng là 4.580.000.000 đồng (*Bốn tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng*).

Hai bên thỏa thuận khi ra ký hợp đồng công chứng vào ngày 09/6/2022 thì bên ông [T](#) giao tiền cho anh [H](#) và sẽ để ông [T](#) giữ lại 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) để anh [H](#), chị [T1](#) làm bì phân đất 9.000 m² để tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho ông [T](#). Anh [H](#), chị [T1](#) nhận đặt cọc lần 1 số tiền là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*), ngày 12/04/2022, nhận thêm số tiền cọc lần 2 là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) từ ông [T](#) và có thỏa thuận 9.000 m² hiện

trạng mặt tiền đường tỉnh lộ 675 chưa làm bìa, nếu khi ra bìa diện tích tăng thì tính tiền tăng, diện tích giảm thì tính tiền giảm, không quy định về thời hạn ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, việc thỏa thuận có thể hiện rõ tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 13/04/2022. Đến ngày 09/07/2022 gia đình anh H có thông báo cho ông T tiến hành thực hiện việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với 2 thửa đất số 53, 53A theo thỏa thuận đặt cọc, 9.000 m² còn lại chỉ sẽ bán tiếp cho ông T khi anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và giá bán sẽ được tính dựa trên diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tuy nhiên, ông T né tránh không chịu thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh, chị; sau nhiều lần gọi điện yêu cầu ông T thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có phản hồi từ phía ông T và đã kéo dài từ 09/07/2022 đến nay; nên ngày 10/1/2023, anh H có thông báo chính thức bằng văn bản đến ông T qua đường bưu điện về thời gian và địa điểm để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật vào ngày 30/01/2023 tại văn phòng C địa chỉ F P, phường L, TP K; anh đã có xác nhận từ bưu điện về việc ông T đã nhận được thông báo này.

Ngày 30/01/2023 anh H, chị T1 và ông K đã có mặt đầy đủ tại phòng C1 tỉnh Kon Tum cùng với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Nhưng ông T đã không đến đồng nghĩa với việc vi phạm theo hợp đồng đặt cọc là không tiến hành mua đất của anh. Anh H đã nhờ văn phòng thừa phát lại lập vi bằng về hành vi không đến ký hợp đồng chuyển nhượng của ông T. Ngày 31/01/2023 anh H có gửi thông báo về việc xử lý tài sản đảm bảo là số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) tiền đặt cọc của ông T sẽ được chuyển quyền sở hữu sang cho tôi từ ngày 30/01/2023 do ông T không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Đến nay ông T có khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đã ký với yêu cầu trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Anh H, chị T1 không đồng ý với yêu cầu trên. Do việc anh, chị được sở hữu 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) theo hợp đồng đặt cọc do ông T không tiến hành việc chuyển nhượng với anh, chị là hoàn toàn hợp pháp. Anh H, chị T1 hoàn toàn không có lỗi và đã thực hiện đúng nghĩa vụ đối với hợp đồng đặt cọc đã ký kết; ngược lại ông T đã vi phạm nghĩa vụ tiếp tục mua bán với tôi.

Mặc khác, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì vợ chồng anh chị đã phải tạm dừng hết tất cả các giao dịch liên quan đến các thửa đất. Thậm chí có những người trả giá cao hơn nhưng vẫn không hủy hợp đồng với ông T mà vẫn đồng ý bán cho ông T với giá đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc; Việc chậm trễ tiến hành ký hợp đồng của ông T đã khiến chúng anh, chị chịu rất nhiều thiệt hại như: tiền lãi vay để lấy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại

ngân hàng, các khoản chi phí cho việc xin cấp bìa 9.000 m² đất còn lại, thu nhập từ việc trồng trọt trên thửa đất.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm ông [T](#) xin rút phần yêu cầu phạt cọc thì anh không có ý kiến gì.

Ý kiến của bị đơn chị [Phạm Thị Hoàng T1](#): Chị đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của anh [Nguyễn Trọng H](#) và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh [Nguyễn Trọng K](#) có ý kiến:

Ngày 09/04/2022 ông [Nguyễn Trọng H](#) có nhận đặt cọc của ông [T](#) số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) để chuyển nhượng 2 thửa đất gồm: thửa số 53 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 407472 (của ông [H](#)) và thửa số 53A thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 407473 (thuộc sở hữu của ông [K](#)) tại [thôn T, xã H, huyện S, Kon Tum](#) với giá chuyển nhượng là 4.580.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng).

Ngày 12/04/2022 ông [H](#) có nhận thêm số tiền cọc lần 2 là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) từ ông [T](#). Sau đó ông [H](#) đã chuyển lại tiền đặt cọc thửa đất của ông [K](#) cho ông là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngày 30/01/2023 ông [K](#) và vợ chồng ông [H](#) đã có mặt đầy đủ tại phòng công chứng cùng với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [T](#). Nhưng ông [T](#) đã không đến đồng nghĩa với việc vi phạm theo hợp đồng đặt cọc là không tiến hành mua đất của ông. Anh [H](#), Anh [K](#) và chị [T1](#) đã nhờ văn phòng thừa phát lại lập vi bằng về hành vi không đến ký hợp đồng chuyển nhượng của ông [T](#). Do ông [T](#) vi phạm nghĩa vụ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng với ông, nên ông không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận đối với thửa đất của mình. Ông [K](#) chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông [T](#) theo hợp đồng đặt cọc đã ký.

Người làm chứng là chị [Đỗ Thị Đ](#) trình bày:

Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/04/2022 có chị [Phạm Thị Hoàng T1](#), anh [Nguyễn Trọng H](#), ông [Lê Nguyên T](#) tham gia ký kết đặt cọc để giao kết và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi đó có [Đỗ Thị Đ](#) có tham gia ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, giữa ông [T](#) và anh [H](#), chị [T1](#) đã thỏa thuận là: anh [H](#), chị [T1](#) chuyển nhượng cho ông [T](#) 03 thửa đất tại [thôn T, xã H, huyện S, tỉnh Kon Tum](#); trong đó, 02 thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 thửa đất 9000m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao dịch hai bên thỏa thuận, anh [H](#) và chị [T1](#) có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì anh [H](#)

và chị [T1](#) có trách nhiệm hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất và cùng với ông [T](#) đến phòng công chứng để hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất trên. Đến thời điểm hẹn thì anh [T](#) có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho anh [H](#) và chị [T1](#). Ngoài ra, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc xong thì các bên có thỏa thuận gì thêm như thế nào thì chị không biết và chị cũng không tham gia vào việc thỏa thuận thêm của hai bên.

Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng, có 02 thửa đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn lại khoảng 9.000m² thì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh [H](#), chị [T1](#) khi đó có nói là 9.000m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì anh [H](#), chị [T1](#) có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày công chứng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bên anh [H](#) phải có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên anh [T](#) thì bên anh [T](#) mới công chứng, hạn cuối là ngày 09/6/2022.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 147, khoản 2 Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 266; khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 328, khoản 1 Điều 407, Điều 413, khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự, Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh [Lê Nguyên T](#).

Buộc anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải trả cho anh [Lê Nguyên T](#) số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc của anh [Lê Nguyên T](#) về việc buộc anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Về án phí: Anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải chịu số tiền 42.000.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh [Lê Nguyên T](#) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004164 ngày 13/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

* Ngày 01/6/2023, bị đơn anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và thỏa thuận giảm cho bị đơn 100 triệu đồng với điều kiện bị đơn phải thanh toán số tiền đã nhận đặt cọc còn lại 900 triệu đồng cho nguyên đơn trong thời gian 15 ngày kể từ ngày xét xử phúc thẩm; bị đơn không đồng ý với thỏa thuận của nguyên đơn và không thay đổi, bổ sung hay rút kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến như sau:*

- Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, kể từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích, đánh giá toàn bộ các tình tiết, chứng cứ, nội dung đơn kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hoàng T2](#) đề ngày 01/6/2023; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST, ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của bị đơn; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Trên cơ sở Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/4/2022 giữa ông [Lê Nguyên T](#) với anh [Nguyễn Trọng H](#), bà [Phạm Thị Hoàng T1](#); nguyên đơn ông [Lê Nguyên T](#) đã khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hòa T3](#) cùng có nơi cư trú tại [thôn D, thị trấn S, huyện S](#),

[tỉnh Kon Tum](#). Do đó, Tòa án nhân dân huyện Sa Thầy đã thụ lý, giải quyết, xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng và thẩm quyền đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Xét thấy, đơn kháng cáo của anh [H](#), chị [T1](#) đảm bảo về nội dung, hình thức và thời hạn kháng cáo trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 09/4/2022, anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) có ký kết Hợp đồng đặt cọc đối với ông [Lê Nguyên T](#) và bổ sung bằng Hợp đồng đặt cọc vào ngày 13/4/2022 (bổ sung đối với số tiền đặt cọc lần 2 là 600.000.000 đồng) nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53 tờ bản đồ số 54, với diện tích là 35206 m², địa chỉ: [Thôn T, xã H, huyện S, tỉnh Kon Tum](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 407472 do [UBND huyện S](#) cấp cho ông [Nguyễn Trọng H](#) ngày 06/12/2016 và thửa số 53A, tờ bản đồ số 54, với diện tích 17590 m², địa chỉ: [Thôn T, xã H, huyện S, tỉnh Kon Tum](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 407473 do [UBND huyện S](#) cấp cho ông [Nguyễn Trọng K](#) ngày 06/12/2016 và 9.000 m² đất (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sát mặt đường nhựa giáp với 02 lô đất nêu trên. Tổng số tiền chuyển nhượng là 4.580.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng). Ông [T](#) đã đặt cọc lần 1 với số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); đến ngày 12/04/2022 ông [T](#) đặt cọc lần 2 với số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)).

Quá trình giải quyết vụ án bên đương sự đều thừa nhận thỏa thuận đến ngày 09/6/2022 thì hoàn tất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông [T](#) có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền còn lại cho anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hoàng T1](#). Tuy nhiên, đến ngày thực hiện giao dịch theo hợp đồng đặt cọc là ngày 09/06/2022 thì anh [H](#) chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa thứ 3 diện tích khoảng 9.000 m² nên xin gia hạn thêm 30 ngày là đến ngày 09/07/2022 thì tiến hành giao dịch, nội dung dung xin gia hạn được anh [Nguyễn Trọng H](#) viết tay và ký tên phía sau Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 (bút lục số 04) như sau: “*Hôm nay ngày 09/6/2022. Đã tới hạn công chứng sang bìa nhưng do bên em ([Nguyễn Trọng H](#)) chưa làm xong bìa chỗ 09 sào còn lại. Bên anh [Lê Nguyên T](#) tạo điều kiện cho bên gia đình thời hạn là 30*

ngày tới ngày 09/4/2022 hoàn tất bì 09 sào và tiến hành công chứng, bên anh [Lê Nguyễn T](#) sẽ bàn giao số tiền còn lại theo quy định”.

Như vậy, ngày 13/4/2022, anh [H](#), chị [T1](#) đã làm thủ tục tắt toán hợp đồng thế chấp đối với hai thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận với [Ngân hàng N – Chi nhánh huyện S](#) và đã được xóa thế chấp. Đến ngày 09/6/2022 mặc dù khi đó đã có Giấy chứng nhận đối với hai thửa đất 53 và 53A nhưng các bên vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng mà gia hạn thêm để làm thủ tục chuyển nhượng khi thửa đất 9.000 m² được cấp Giấy chứng nhận; điều này đã thể hiện rõ ý chí của các bên khi xác lập Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 là chuyển nhượng đối với cả 03 thửa đất (bao gồm cả thửa đất 9.000 m²).

Nội dung này cũng phù hợp với nội dung thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022: “*Bên A (Anh Hùng, chị [T1](#)) chịu trách nhiệm làm bì 9.000 m² sát đường nhựa; Tại thỏa thuận ngày 12/4/2022 thể hiện: 09 sào hiện trạng mặt đường tỉnh lộ 675 chưa làm bì nếu diện tích tang thì tính thêm tiền và ngược lại nếu diện tích giảm thì giảm tiền, cây cối hoa màu để nguyên hiện trạng*” đồng thời cũng phù hợp với lời khai người làm chứng [Đỗ Thị Đ](#), như sau: “*Tại thời điểm ký hợp đồng, giữa anh [T](#) và anh [H](#), chị [T1](#) đã thỏa thuận là anh [H](#), chị [T1](#) chuyển nhượng cho anh [T](#) 03 thửa đất tại [thôn T, xã H, huyện S, tỉnh Kon Tum](#); trong đó, 02 thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 thửa chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Mặt khác, trong thỏa thuận đặt cọc, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đối với cả 03 thửa đất tổng cộng là 4.580.000.000 đồng (*Bốn tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng*), không có thỏa thuận giá trị cụ thể của riêng từng thửa đất.

Từ những nội dung phân tích nêu trên có cơ sở khẳng định rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 mà các bên đã xác lập là để đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với cả 03 lô đất nêu trên. Điều kiện thực hiện là đồng thời và toàn bộ, không có sự riêng rẽ đối với từng lô đất.

Vì vậy, việc anh [H](#), chị [T1](#) cho rằng Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/4/2022 (bổ sung ngày 13/4/2022) chỉ là thỏa thuận để giao kết và thực hiện đối với 02 thửa đất 53 và 53A đã được có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đối với diện tích 9.000 m² đất thì khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới làm thủ tục chuyển nhượng, là không có cơ sở.

[2.2] Đánh giá về quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, thấy rằng:

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 các bên đương sự thừa nhận, xác định đến ngày 09/6/2022 thì hoàn tất tất cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông [T](#) có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền còn lại cho anh [Nguyễn T4 H](#) và chị [Phạm](#)

[Thị Hoàng T1](#). Tuy nhiên, đến ngày thực hiện giao dịch theo hợp đồng đặt cọc là ngày 09/06/2022 thì anh [H](#) mới chỉ cung cấp được 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa 53 và 53A tờ bản đồ số 54 và chưa làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất 9.000 m² nên xin gia hạn thêm 30 ngày là đến ngày 09/07/2022 thì tiến hành giao dịch, đã được hai bên ghi nhận vào hợp đồng ngày 09/4/2022.

Như vậy, đến hạn ngày 09/6/2022 khi anh [H](#), chị [T1](#) không thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng và xin gia hạn thì phía ông [Lê Nguyên T](#) cũng đã tạo điều kiện về thời gian cho anh [H](#), chị [T1](#) đến ngày 09/7/2023. Nhưng đến thời điểm này, anh [H](#), chị [T1](#) cũng không thực hiện được thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 9.000 m² như đã thỏa thuận. Việc không thực hiện được thủ tục cấp Giấy chứng nhận là do lỗi của anh [H](#), chị [T1](#) khi hợp đồng đặt cọc được giao kết vào ngày 09/4/2022 nhưng đến ngày 17/5/2022 anh chị mới làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 124), thể hiện sự thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện các nội dung đã cam kết trong hợp đồng. Anh [H](#), chị [T1](#) cho rằng đến ngày 09/7/2022 anh chị có liên hệ với ông [H](#) để thực hiện việc giao kết hợp đồng đối với 02 thửa đất 53 và 53A, tờ bản đồ số 54 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh cho ý kiến của mình, ông [H](#) cũng không có ý kiến phản hồi về việc đồng ý nhận chuyển nhượng chỉ đối với 02 thửa đất này. Như vậy, đến thời điểm ngày 09/7/2022, anh [H](#), chị [T1](#) chưa làm được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.000m² là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên ông [H](#) có quyền hủy hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Đánh giá về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022, thấy rằng:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 53A, tờ bản đồ số 54, có diện tích 17590 m² đang thuộc quyền sử dụng của ông [Nguyễn Trọng K](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 407473 do [UBND huyện S](#) cấp. Mặc dù, ông [Nguyễn Trọng H](#) có xuất trình Giấy ủy quyền đề ngày 08/4/2023 giữa ông [K](#) và ông [H](#) (BL 162) nhưng Giấy ủy quyền này không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 55 của Luật Công chứng năm 2014 và nội dung ủy quyền chỉ là việc ông [K](#) ủy quyền cho ông [H](#) nhận tiền đặt cọc của bên mua, chứ không ủy quyền cho ông [H](#) ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Mặt khác, đối với diện tích đất 9.000 m² ghi trong hợp đồng đặt cọc là tài sản của cha mẹ ông [H](#) là ông [Nguyễn Trọng H1](#) và bà [Lê Thị H2](#); ông [Nguyễn Trọng H1](#) chết năm 2014 nên một phần diện tích đất này thuộc về di sản thừa kế của bà [Lê Thị H2](#), ông [Nguyễn Trọng K](#) và ông [Nguyễn Trọng H](#). Đến ngày 17/5/2022

(sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc) thì bà [H2](#), ông [K](#) mới có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế (bút lục 118 đến 123).

Như vậy, tại thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 thì anh [H](#), chị [T1](#) không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 53A, tờ bản đồ số 54, có diện tích 17590 m² và thửa đất có diện tích 9.000 m² chưa có GCNQSDĐ nhưng đã thực hiện thủ tục đặt cọc để chuyển nhượng 02 lô đất này cho ông [T](#) là vi phạm quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 167 và 168 Luật đất đai năm 2013; đồng thời vi phạm nội dung “Cam kết chung” của hợp đồng đặt cọc: “*Bên A cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan đến chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào*”.

Do đó, Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/4/2022 có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123; Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào nội dung giao kết hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng thì lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là hoàn toàn do anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#).

Vì vậy, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Lê Nguyên T](#) buộc anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*). Đồng thời, đình chỉ, không xem xét đối với câu phạt cọc của ông [T](#), theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của bị đơn anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) là không có cơ sở để chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo bị đơn anh [H](#), chị [T1](#) không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên anh, chị phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo đề ngày 01/6/2023 của anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 147, khoản 2 Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 266; khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 123, Điều 328, khoản 1 Điều 407, Điều 413, khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự, Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai;

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Lê Nguyên T.](#)

- Buộc anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải trả cho anh [Lê Nguyên T](#) số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc của anh [Lê Nguyên T](#) về việc buộc anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*).

2. Về án phí: Căn cứ Điều 144, Điều 147; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6, 18; điểm b, c khoản 1 Điều 24; khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 3, khoản 4 Điều 27; khoản 1 Điều 29 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.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Anh [Nguyễn Trọng H](#) và chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải chịu số tiền 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh [Lê Nguyên T](#) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004164 ngày 13/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Bị đơn anh [Nguyễn Trọng H](#), chị [Phạm Thị Hoàng T1](#) phải chịu 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004190 ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sa Thầy; anh [H](#), chị [T1](#) đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (09/8/2023).

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện Sa Thầy;
- VKSND huyện Sa Thầy;
- Chi cục THADS huyện Sa Thầy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Nguyên

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

THẨM PHÁN

[Ngô Văn Minh Vũ Văn Thuận Huỳnh Nguyên](#)

