

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **80/2025/DS-PT**

Ngày 11 – 3 – 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 LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và ông Y Phi Kbuôr

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy
– Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 349/2024/TLPT-DS, ngày 13/11/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do có kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06A/2025/QĐ-PT ngày 13/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28A/2025 ngày 13/02/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thiện P, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1983. Địa chỉ: B, đường G, tổ dân phố F, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thùy T1, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Người đại diện theo uỷ quyền cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 là ông Phạm Thái H, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Đường L, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm: 1985; Địa chỉ: A, P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Văn phòng C1; Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hữu T3; Địa chỉ: Số A,

đường G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3/ Chị Nguyễn Thị Hoài L, sinh năm 1995. Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2023, tại bản tự khai ngày 17/11/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thiện P trình bày:**

Ngày 17/9/2023, ông Nguyễn Thiện P và bà Nguyễn Thị Thùy T1 xác lập hợp đồng đặt cọc mua nhà và đất. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiện P thửa đất số 621, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại địa chỉ: Số nhà D, đường G, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trên thửa đất có 01 nhà xây cấp 4 và toàn bộ nội thất trong nhà. Giá chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Thiện P đặt cọc cho bà T1 số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Số tiền này ông P đã chuyển vào số tài khoản 0500.9928.4517, mở tại Ngân Hàng S đứng tên NGUYEN THI THANH THAM (theo yêu cầu của bà T1), sau khi nhận tiền, bà T1 đã giao đủ lại cho bà T1. Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc 17/9/2023, hai bên phải ra phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra hai bên thỏa thuận miệng (bằng lời nói) với nhau: “Nếu bên mua chuẩn bị đủ tiền thì sẽ tiến hành việc chuyển nhượng sớm hơn không cần phải đợi đến 15 ngày sau”. Ngày 22/09/2023, ông P đã chuẩn bị đủ tiền nên ông P đã liên hệ bà T1 đến văn phòng C1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C1 sẽ trả đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà T1.

Nhưng vì trong hợp đồng có ghi “sau khi giao đủ số tiền bên A (bà T1) sẽ bàn giao nhà ngay trong ngày giao tiền, trừ trường hợp có thỏa thuận riêng”. Vì bà T1 nói hiện tại chưa kiếm được chỗ ở nên xin ở lại nhà khoảng 10 ngày, khi tìm được chỗ ở sẽ bàn giao nhà, vì vậy tại phòng công chứng, ông P nói sẽ chuyển cho bà T1 1.900.000.000 đồng, giữ lại 100.000.000 đồng khi nào bà T1 bàn giao nhà sẽ trả 100.000.000 đồng còn lại theo như thỏa thuận trong giấy cọc. Sau đó ông P giao cho ông Nguyễn Xuân T2 chịu trách nhiệm giúp ông P đi với bà T1 đến Ngân hàng để chuyển tiền, ông P có nói với bà T1 đi theo ông T2 lên Ngân hàng S1 để giao tiền vì ông P có việc đột xuất phải về nhà nên đi trước, khi lên tới Ngân hàng thì bà T1 nói không đồng ý để lại 100.000.000 đồng nên ông T2 đã điện thoại cho ông P để trao đổi sự việc. Sau đó anh P có nói với ông T2 sẽ giao cho bà T1 1.950.000.000 đồng để lại 50.000.000 đồng khi nào bà T1 giao nhà thì sẽ giao đầy đủ số tiền còn lại nhưng bà T1 vẫn không đồng ý và đòi giao đủ tiền, lúc đó ông T2 trao đổi lại với ông P và ông P đồng ý giao đủ tiền cho bà T1.

Trong lúc ông T2 đang làm thủ tục để chuyển tiền trong ngân hàng thì bà T1 tự ý bỏ đi và quay lại văn phòng C1 để lấy toàn bộ hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng về. Ngay sau đó ông P có xuống nhà bà T1 và nhiều lần sau nữa để thỏa thuận thống

nhất nhưng bà T1 lại chửi bới ông P, nói ông P lừa đảo, bà T1 không chịu ngồi lại để giải quyết vụ việc. Từ lần đó thì ông P cũng nhiều lần xuống nhà, gọi điện cho bà T1 nhưng bà T1 không hợp tác nên ông P không gặp được bà T1, sự việc này có ông Phạm Văn C làm chứng.

Việc không thực hiện được hợp đồng do lỗi hoàn toàn thuộc về bà T1, nên ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải trả cho ông P số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc do bà T1 vi phạm hợp đồng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 và đại diện theo uỷ quyền của bà T1 là ông Phạm Thái H trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Thùy T1 là người được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 621, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ số nhà D, đường G, tổ dân phố số A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 17/9/2023 bà T1 cùng ông Nguyễn Thiện P xác lập giấy đặt cọc mua nhà và đất với nội dung:

- Bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiện P thửa đất số 621, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ D đường G, Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trên thửa đất có căn nhà cấp 4 và toàn bộ nội thất, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

- Ông Nguyễn Thiện P đặt cọc cho bà T1 số tiền 500.000.000 đồng. Số tiền này được ông P chuyển vào số tài khoản 0500.9928.4517, mở tại Ngân Hàng S đứng tên: NGUYEN THI THANH THAM. Việc chuyển tiền vào số tài khoản này theo yêu cầu của bà T1, bà T4 đã giao đủ tiền lại cho bà T1.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc 17/9/2023, hai bên sẽ tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng. Nếu bên mua không tiếp tục mua thì sẽ mất tiền cọc, nếu bên bán không bán thì sẽ bị phạt cọc.

- Mọi khoản thuế liên quan đến việc chuyển nhượng này do ông P chịu.

Đến ngày 19/9/2023, ông Nguyễn Xuân T2 (là người môi giới cho ông P mua nhà đất của bà T1) nhắn tin báo cho bà T1 là thứ sáu ngày 22/9/2023, hai bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

Sau đó, ông P gọi và nhắn tin cho bà T1 yêu cầu bà T1 đến địa chỉ số D, Bùi Thị X, thị trấn P để ký Hợp đồng, bà T1 không đồng ý đến địa chỉ này vì đây không phải là Văn phòng công chứng mà đề nghị ký Hợp đồng tại Văn phòng C1. Khi đó ông P nói với bà T1 đã nhờ người làm giấy tờ nên không tới Văn phòng công chứng. Bà T1 nói với ông P: “Nếu nhờ người làm thì phải trả tiền cho bà T1 ở ngân hàng và ký hồ sơ ở ngân hàng” nhưng ông P không chịu. Bà T1 yêu cầu ra Văn phòng C1 và phải trả đủ tiền cho bà T1 ngay khi bà T1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Đến 9 giờ 30 phút ngày 22/9/2023, bà T1 đến Văn phòng C1, tại đó bà T1 gặp ông Nguyễn Thiện P và ông Nguyễn Xuân T2. Bà T1 giao bản chính GCNQSD thửa

đất cho ông P, ông P đưa cho bà T1 02 bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó ghi người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hoài L. Ông P giải thích là, ông P mua nhà đất của bà T1 cho em của ông là bà L đứng tên. Lúc đó, ông P nói là, chị ký xong thì em sẽ chuyển đủ tiền cho chị. Vì vậy, bà T1 đồng ý ký tên và điền chỉ vào các Hợp đồng này.

Ngay sau khi bà T1 vừa ký tên và điền chỉ vào 02 bản Hợp đồng do ông P đưa, thì lập tức ông P mang toàn bộ 02 Hợp đồng và bản chính GCNQSD đất của bà vào trong để đưa cho Công chứng viên và lấy xe máy chạy đi. Thấy vậy, bà T1 nói: “Mày chưa trả tiền cho tao mà mày chạy đi đâu”. Ông P vẫn chạy đi và nói là, để ông kia (tức ông T2) trả, bà T1 nói, mày mua bán với tao hay là nó (tức ông T2), nhưng ông P vẫn lấy xe chạy đi. Bà T1 quay qua hỏi ông T2, nó nói vậy là sao, ông T2 mới nói, chị lấy tiền ở ngân hàng nào thì em tới đưa cho, bà T1 đề nghị ra Ngân hàng S1 chi nhánh huyện K. Khi bà T1 lấy xe đi đến Ngân hàng S1 thì ông T2 chạy luôn, không vào ngân hàng. Bà T1 chạy theo hỏi: “giờ bọn mày thấy tao đã ký Hợp đồng rồi nên không trả tiền mà tính lừa tao phải không”. Ông T2 không chịu trả tiền nên bà T1 quay về lại Văn phòng công chứng Phan Hữu T3 và thông báo với văn phòng việc bà T1 đã ký Hợp đồng nhưng bên ông P không trả tiền như thỏa thuận nên bà T1 yêu cầu không phát hành các Hợp đồng này và giao trả lại cho bà T1 bản chính GCNQSD đất.

Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà T1 với ông P không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của ông P. Chính ông P là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi tiến hành ký Hợp đồng. Do đó, ông P là người vi phạm cam kết trong Giấy đặt cọc mua nhà và đất mà bà T1 và ông P ký kết với nhau ngày 17/9/2023.

Do đó, việc ông Nguyễn Thiện P khởi kiện yêu cầu bà T1 phải trả cho ông P số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc do vi phạm thỏa thuận, với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ và trái pháp luật. Vì vậy, bà T1 đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện P.

*** Tại bản tự khai ngày 12/12/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T2 trình bày:**

Sáng ngày 22/9/2023, tôi nhận được thông tin từ anh P nói là sáng nay chị T1 đồng ý ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó anh P nhờ tôi đứng ra chuyển tiền cho chị T1 vì tôi hay giao dịch bất động sản, biết được quy trình mua bán chuyển nhượng, sẵn trong tài khoản số 6360 181714 đăng ký tại ngân hàng B của tôi có 2.020.529.425 đồng nên anh P mượn và nhờ tôi chuyển tiền cho chị T1 (tôi đã sao kê số dư tài khoản tại thời điểm 08: 28p:16 ngày 22/9/2023 có đóng dấu xác nhận của Ngân hàng B chi nhánh B1 để làm chứng). Ông P đã liên hệ bà T1 đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 sẽ trả đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà T1. Sáng ngày 22/9/2023, tôi đến văn phòng công chứng cùng ông P thì được biết có thỏa thuận riêng về việc chậm bàn giao nhà và một bên giữ lại tiền. Vì bà T1 nói hiện tại chưa kiếm được chỗ ở nên xin ở lại nhà khoảng 10 ngày. Sau khi kiếm được

chỗ ở sẽ bàn giao nhà. Vì vậy, tại Văn phòng công chứng ông P nói sẽ chuyển cho chị T1 1.900.000.000 đồng và sẽ giữ lại 100.000.000 đồng như thỏa thuận trong giấy cọc. Sau khi ký xong tại Văn phòng C1, ông P có việc đột xuất phải về nhà nên nhờ tôi đến ngân hàng S2 để giao tiền cho bà T1 thì bà T1 lại đổi ý đòi chuyển đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Tôi phải điện thoại cho ông P vì lúc đó ông P đi công việc còn tôi đi chuyển tiền và cầm hồ sơ lên phòng Tài nguyên để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Khi đến quầy làm thủ tục mở tài khoản để chuyển tiền thì nhân viên báo tài khoản mới không thể chuyển được 2.000.000.000 đồng vào. Sau một hồi suy nghĩ, bà T1 quát tháo nói tại sao lại chuyển 1.900.000.000 đồng thì tôi nói bà thỏa thuận sao thì tôi làm vậy, còn không thì vẫn đồng ý chuyển cho bà T1 02 tỷ. Sau một lúc, bà T1 bỏ đi, tôi không rõ bà T1 đi đâu. Tôi quay xe về ngân hàng B chi nhánh huyện K để rút 2.000.000.000 đồng tiền mặt và gọi bà T1 đến chứng kiến và nhận tiền vì Ngân hàng có máy đếm tiền nhưng bà T1 không nghe máy. Sau đó một lúc thì tôi biết bà T1 có ý định khác nên đã quay lại Văn phòng công chứng lấy lại bìa đỏ và hợp đồng.

Sau này tôi và ông P nhiều lần đến nhà bà T1 để nói chuyện nhưng bà T1 tìm cách tránh mặt không gặp. Tôi và ông P có liên hệ ông C, tổ trưởng tổ dân phố I, thị trấn P liên lạc với bà T1 nhưng cũng không được. Từ ngày 22/9/2023 tôi và ông P đã rất cố gắng để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng và tôi có động viên bà T1 qua điện thoại nhiều lần để nói chuyện nhưng bà T1 không có thiện chí ký hợp đồng.

*** Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hoài L trình bày:**

Theo tôi được biết ông Nguyễn Thiện P là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 một thửa đất tại tổ dân phố I, thị trấn P với số tiền là 2.500.000.000 đồng. Ông P đã đưa tiền cọc trước cho bà T1 500.000.000 đồng, ông P và bà T1 có viết hợp đồng đặt cọc tay. Ông Nguyễn Thiện P nhờ tôi đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông P là người quen thân với tôi nên tôi đồng ý và có đưa căn cước công dân của tôi để ông P đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi nhờ, ông P có nói với tôi, ông P là người mua bán đất nhiều nên nhờ tôi đứng tên dùm trên hợp đồng và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi nào ông P có người mua lại thửa đất này được giá thì nhờ tôi ký để chuyển nhượng lại cho người khác.

Trước ngày 22/9/2023, ông P điện thoại và nhờ tôi đến ngày 22/9/2023 ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P với bà T1, tôi đã đồng ý nhưng do sáng hôm đó tôi có việc nên ra trễ thì các bên đã bỏ đi, không còn ở phòng công chứng nữa.

*** Ông Phan Hữu T3 là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 trình bày:**

Ngày 22/9/2023, Văn phòng C1 mở cửa và hoạt động bình thường thì có khách hàng là ông Nguyễn Thiện P và bà Nguyễn Thị Thùy T1 (Sau khi các bên tranh chấp và yêu cầu Công an giải quyết thì tôi mới biết tên) đến Văn phòng C1 để công chứng văn bản. Ông P và bà T1 chưa làm bất kỳ thủ tục hay giao dịch gì tại Văn phòng C1. Ông P và bà T1 chỉ đến ngồi tại bàn uống nước trước cửa Văn phòng công chứng, hai bên trao đổi, thỏa thuận gì thì tôi không biết. Tuy nhiên, một lát sau ông P và bà T1 rời Văn phòng công chứng đi đâu, làm gì thì Văn phòng chúng tôi không nắm được. Sau này hai bên xảy ra tranh chấp về chuyển nhượng đất đai và làm đơn yêu cầu Công an giải quyết, cán bộ Công an huyện K đến xác minh thì tôi mới biết vụ việc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện P tại Tòa án, Văn phòng C1 không biết và không liên quan gì vì chúng tôi chưa tiếp nhận bất kỳ giấy tờ, tài liệu nào, chưa soạn thảo văn bản gì cho ông P, bà T1.

*** Người làm chứng ông Phạm Văn C trình bày:**

Theo tôi được biết ông Nguyễn Thiện P đang khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy T1 tranh chấp liên quan đến việc mua bán đất. Hiện tại tôi đang là tổ trưởng tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Như lời ông P trình bày thì ông là người nhận chuyển nhượng của bà T1 một thửa đất tại tổ dân phố I với số tiền là 2.500.000.000 đồng. Ông P đã đưa tiền cọc trước cho bà T1 là 500.000.000 đồng, ông P và bà T1 có viết hợp đồng đặt cọc tay.

Sau đó vài ngày, ông P và bà T1 có hẹn ra Văn Phòng công chứng để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho ông P. Việc ông P, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc và ra văn phòng công chứng ký để ký hợp đồng chuyển nhượng như thế nào, trước đó thì tôi không biết và không nắm rõ vì tôi không trực tiếp tham gia. Đến khi giữa ông P và bà T1 không ký được hợp đồng sang nhượng đất để công chứng thì ông P là người mua có đến nhờ tôi và nói “chú là tổ trưởng tổ dân phố I, là người quen biết và quản lý trong tổ dân phố I, chú có uy tín nên nhờ chú cùng cháu và anh Y là địa chính thị trấn phước A đến nhà chị Nguyễn Thị Thùy T1 để nói chuyện, thuyết phục để chị T1 ra văn phòng công chứng ký dứt hồ sơ chuyển nhượng đất”. Lúc đầu thì tôi không đi, vì nghĩ tôi chẳng có liên quan gì, nhưng ông P đến nhà tôi nhiều lần để năn nỉ, tôi nghĩ chỗ quen biết và là dân ở thị trấn P quen biết hết nên tôi đồng ý đến nhà nói với bà T1 giúp ông P, nếu được thì tốt chứ cũng chẳng ảnh hưởng gì. Tôi có 02 lần đi cùng ông P và ông Y xuống tại nhà bà T1 để nói chuyện. Nhưng khi chúng tôi đến nhà, ông P gọi điện cho bà T1 để vào nhà nói chuyện nhưng bà T1 không nghe điện thoại và thấy nhà đóng cửa nên không gặp được bà T1.

Tại Bản án sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện P.

T5 chấm dứt hợp đồng đặt cọc (Giấy đặt cọc) mua nhà và đất ngày 17/9/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Thiện P và bà Nguyễn Thị Thùy T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 trả cho ông Nguyễn Thiện P 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc (Giấy đặt cọc) mua nhà và đất ngày 17/9/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Thiện P và bà Nguyễn Thị Thùy T1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện P về việc buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải trả cho ông P số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc do bà T1 vi phạm hợp đồng.

Ông Nguyễn Thiện P được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm có quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Thái H nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên bị đơn phải trả cho nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Quá trình tranh luận, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Các đương sự, giữ nguyên ý kiến, quan điểm và không tranh luận gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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 như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn

kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Thỏa thuận đặt cọc được lập ngày 17/9/2023 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thiện P và bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thùy T1 để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 621, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ số nhà D, đường G, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với tổng diện tích 254 m² đất, trong đó có 40 m² đất ở, 214 m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có 01 nhà xây cấp 4, đất đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số CV-669597 ngày 22/10/2020 cho bà Nguyễn Thị Thùy T1. Thỏa thuận đã được các bên lập thành văn bản, đều thể hiện ý chí của các bên tự nguyện tham gia thỏa thuận, phù hợp các quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải có trách nhiệm thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ như đã thỏa thuận.

Các đương sự đều thừa nhận nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn nhận số tiền 500.000.000 đồng là tiền đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận: *“Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc 17/9/2023, hai bên phải ra phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng”*. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận miệng (bằng lời nói) với nhau: *“Nếu bên mua chuẩn bị đủ tiền thì sẽ tiến hành việc chuyển nhượng sớm hơn không cần phải đợi đến 15 ngày sau”*. Ngày 22/09/2023, ông P nói đã đủ tiền nên đã liên hệ bà T1 đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ trả đủ số tiền là 2.000.000.000 đồng còn lại cho bà T1, nội dung này các bên đều thừa nhận.

Tuy nhiên, sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Phan Hữu T3 thì ông P không thanh toán đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà T1. Ông P cho rằng trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 các bên còn có thỏa thuận: *“Trong trường hợp bên A (bà T1) không để lại nội thất như thỏa thuận, bên B (ông P) sẽ bớt lại số tiền là 100.000.000 đồng”* ngoài ra hai bên còn thỏa thuận *“Nếu sau khi giao đủ tiền bên A (bà T1) sẽ bàn giao nhà trong ngày giao tiền, trừ trường hợp có thỏa thuận riêng”*, do bà T1 không thể giao đất, nhà và các tài sản khác là nội thất trong nhà cho ông P trong ngày 22/9/2023 vì chưa kịp chuyển chỗ ở, nên ông P chỉ giao cho bà T1 1.900.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ giao đủ cho bà T1 khi bà T1 giao đất, nhà và các tài sản khác là các nội thất trong nhà cho ông P, tuy nhiên việc ông P trình bày bà T1 không đồng ý việc để lại 100.000.000 đồng đến khi bàn giao nhà vì chưa có chỗ ở là không có căn cứ chứng minh, bà T1 cũng không thừa nhận việc này.

Sau ngày 22/9/2023, vẫn trong thời hạn đặt cọc, ông P đã nhiều lần điện thoại cho bà T1, đồng thời liên hệ tổ trưởng tổ dân phố trực tiếp cùng đến nhà bà T1 để yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng bà T1 cho rằng ông P

không thực hiện việc giao tiền đủ, đúng thời hạn nên bà không đồng ý thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P nữa.

Xét thấy, các bên không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông P không đưa tiếp số tiền chuyển nhượng cho bà T1 là 2.000.000.000 đồng. Còn bà T1 cũng không muốn giao đất và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P. Hơn nữa, từ đó cho đến phiên tòa phúc thẩm, các bên đều không có thiện chí muốn tiếp tục hợp đồng. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, T5 chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Thiện P và bà Nguyễn Thị Thùy T1. Buộc bà T1 phải trả lại cho ông P số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc là phù hợp với các quy định của pháp luật và có căn cứ.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện P về việc buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải trả cho ông P số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc do bà T1 vi phạm hợp đồng, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút yêu cầu nên Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng. Tuy nhiên hợp đồng đặt cọc đã bị chấm dứt không có giá trị pháp lý nhưng bản án sơ thẩm lại quyết định “*Ông Nguyễn Thiện P được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật*” là không đúng quy định pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bỏ phần nội dung quyết định này của bản án sơ thẩm nhưng không ảnh hưởng đến bản chất việc giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những lập luận nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên cần giữ nguyên.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đại diện theo ủy quyền của bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328; khoản 4 Điều 422 của Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Thái H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện P.

T5 chấm dứt hợp đồng đặt cọc (Giấy đặt cọc) mua nhà và đất ngày 17/9/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Thiện P và bà Nguyễn Thị Thùy T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải trả cho ông Nguyễn Thiện P 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện P về việc buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải trả cho ông P số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc do bà T1 vi phạm hợp đồng.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải chịu 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thiện P 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu số AA/2022/0003537 ngày 16/11/2023.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Thái H phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số AA/2023/0006088 ngày 10/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét, 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:

- TANDCC Đà Nẵng;
- Viện KSNDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung