

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**
Bản án số: **124/2025/DS-PT**
Ngày: 31 - 3 - 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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Hà, ông Nguyễn Văn Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2025/QĐ-PT ngày 21/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 101/QĐ-PT ngày 14/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Lệ N, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số E Tập thể G, phường G, Quận B, Thành phố Hà Nội (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Văn C; Địa chỉ: Số E đường A, buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

- Bị đơn: Bà Lê Thị X, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

*** Người kháng cáo:** Bị đơn bà Lê Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ N và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Bà Đặng Thị Lệ N có mối quan hệ quen biết với bà Lê Thị X. Vào ngày 07/3/2022, bà X ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 82, tờ bản đồ 08, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà N với giá chuyển nhượng 3.430.000.000 đồng, thời điểm đặt cọc thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng; bà X đã nhận cọc số tiền 400.000.000

đồng; hai bên thoả thuận, trường hợp bên mua vi phạm hợp đồng thì mất tiền cọc, bên bán vi phạm hợp đồng phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc; sau 01 tháng (kể từ ngày đặt cọc) bà N có nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng và 03 tháng sau trả số tiền còn lại là 1.030.000.000 đồng.

Đến ngày 05/4/2022, bà N yêu cầu bà X đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà N, đồng thời đề bà N trả cho bà X số tiền 2.000.000.000 đồng thì bà X đưa ra lý do còn nợ tiền Ngân hàng, chưa lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nên bà X viết thêm vào Hợp đồng đặt cọc nội dung cam kết đến ngày 05/5/2022, bà X sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N nhưng cho đến nay bà X không thực hiện.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và buộc bà X phải trả lại cho bà N số tiền 400.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tính tiền lãi theo mức lãi suất 1,6%/tháng trên số tiền đặt cọc.

**** Bị đơn bà Lê Thị X trình bày:***

Về các nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 như nguyên đơn trình bày là đúng. Thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình bà Lê Thị N1 là em gái của bà X nhưng vì vấn đề cá nhân nên bà N1 nhờ bà X đứng tên giúp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 07/3/2022, gia đình bà N1 thống nhất bán thửa đất trên để trả nợ cho Ngân hàng. Số tiền 400.000.000 đồng bà N đặt cọc cho bà X thì bà X đứng ra viết giấy nhận thay sau đó đưa toàn bộ số tiền cho gia đình bà N1, bà X không giữ bất kỳ số tiền nào mà bà N đặt cọc. Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng A - Chi nhánh H, thành phố B.

Đến ngày 05/4/2022, bà N có yêu cầu bà X đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N nhưng vì bà N chưa giao số tiền 2.000.000.000 đồng nên bà X không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra để chuyển nhượng cho bà N. Thời gian gia đình chờ để bà N trả tiền đất là 01 tháng nhưng bà N lấy lý do gia đình có việc kéo dài hơn 02 tháng, sau đó bà N trả lời không mua nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà X xác định nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng từ bà N và bà X là người quản lý, sử dụng số tiền này; đến ngày 09/3/2022, bà X đã làm thủ tục xóa thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 82 ra; bị đơn xác định bà N có lỗi vì đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Áp dụng các điều 117, 328, 423, 424 và 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ N.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 (*Giấy nhận cọc nhà + đất ghi ngày 07/3/2022*) giữa bên đặt cọc bà Đặng Thị Lệ N và bên nhận cọc bà Lê Thị X.

Buộc bà Lê Thị X phải trả cho bà Đặng Thị Lệ N số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ N về việc buộc bà Lê Thị X có nghĩa vụ trả số tiền lãi theo mức lãi suất 1,6%/tháng trên số tiền đặt cọc, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23/9/2024, bị đơn bà Lê Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đồng thời trình bày nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì hiện nay hoàn cảnh khó khăn không có tiền để trả lại.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm tại phiên tòa:**

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị X. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị X nộp trong hạn luật định, người kháng cáo được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự, xác định được: Vào ngày 07/3/2022, bà Lê Thị X viết “Giấy nhận cọc nhà + đất” của bà Đặng Thị Lệ N với số tiền 400.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố B với giá 3.430.000.000 đồng, do lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên các bên chưa thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định, đồng thời thoả thuận 01

tháng sau, kể từ ngày đặt cọc, bà N phải thanh toán 2.000.000.000 đồng và 03 tháng sau hoàn trả hết số tiền còn lại 1.030.000.000 đồng. Bà X thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc là của bà X. Như vậy, việc bà X đã nhận số tiền 400.000.000 đồng đặt cọc của bà N là có thật.

Đến ngày 05/4/2022, bà X tiếp tục viết thêm nội dung “ngày 5/4/2022 cô Đặng Thị Lệ N đưa tiền để ra công chứng sổ đỏ nhưng gia đình tôi có nợ 1 số tiền trong Ngân hàng, chưa lấy được bìa sổ đỏ ra, khát lại 1 tháng sau, ngày 5/5/2022 để ra công chứng cho cô”. Tuy nhiên sau đó giữa bà N và bà X không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng như cam kết. Theo bà N, lý do xuất phát từ việc bà X cố ý trì hoãn không ký hợp đồng chuyển nhượng, còn phía bà X xác định, ngày 09/3/2022 bà X đã xóa thế chấp tại Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên ra nhưng do bà N không giao số tiền 2.000.000.000 đồng nên bà X không thể ký hợp đồng. Xét nội dung này bà X không cung cấp được chứng cứ chứng minh, đồng thời mâu thuẫn với nội dung bà Xuân T viết thêm vào ngày 05/4/2022, trường hợp bà X đã xóa thế chấp nhưng cũng không có thiện chí thông báo cho bà N biết việc này để làm cơ sở, trong hợp đồng đặt cọc cũng không đề cập khi nào thì các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chỉ có cam kết của bà X là ngày 5/5/2022 ra công chứng. Như vậy, lỗi dẫn đến việc các bên không thể giao kết hợp đồng là do bà X không thực hiện đúng cam kết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà X phải trả lại cho bà N số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng là phù hợp. Nội dung kháng cáo của bà X là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà X có đơn xin miễn án phí dân sự. Xét bà X là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 về án phí thì được miễn án phí. Do đó, cần xem xét sửa một phần Bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị X.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần án phí dân sự sơ thẩm của bà Lê Thị X.

Áp dụng Điều 117, 328, 423, 424 và 427 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ N.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 (*Giấy nhận cọc nhà + đất ghi ngày 07/3/2022*) giữa bên đặt cọc bà Đặng Thị Lệ N và bên nhận cọc bà Lê Thị X.

- Buộc bà Lê Thị X phải trả cho bà Đặng Thị Lệ N số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ N, về việc buộc bà Lê Thị X có nghĩa vụ trả số tiền lãi theo mức lãi suất 1,6%/tháng trên số tiền đặt cọc, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 11.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (ông Nguyễn Thanh T1 nộp thay) theo Biên lai số AA/2022/0004679 ngày 10/10/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Lê Thị X được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS TP. B;
- Dương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn