

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **218/2025/DS-PT**

Ngày: 16-5-2025

“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: Ông Nguyễn Văn Bằng;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 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: 172/2025/TLPT-DS ngày 25/3/2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2025/QĐ-PT, ngày 21/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 211/2025/QĐ-PT ngày 08/5/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn D, xã E, Tp B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H: Ông Đỗ Thanh H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Căn hộ C, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (văn bản uỷ quyền ngày 20/9/2024), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1949 và bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1948, cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Lương Thị A, sinh năm 1988; địa chỉ: Số A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (văn bản uỷ quyền ngày 23/10/2024), có mặt.

3. *Người kháng cáo:* bị đơn ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đỗ Thanh H1 trình bày:

Ngày 04/01/2024 ông Nguyễn Văn H và ông Trần Văn L, bà Hoàng Thị H2 có

ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất thuộc thửa đất 05, tờ bản đồ số 25 (nay là thửa đất số 225, tờ bản đồ số 77) với diện tích 1.560m² tại thôn H, xã H, huyện K.

Ông H đã đặt cọc cho ông L, bà H2 số tiền 400.000.000 đồng. Căn cứ hợp đồng đặt cọc thì chi phí cấp đổi sổ và tách thửa là trách nhiệm của bên bán (bên ông L, bà H2). Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn đặt cọc nhưng bên ông L, bà H2 vẫn không thực hiện việc tách thửa cho bên ông H.

Vì vậy, ông H làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông L, bà H2 trả lại tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Lương Thị A trình bày:

Ngày 04/01/2024 ông Trần Văn L, bà Hoàng Thị H2 có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn H để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất thuộc thửa đất 05, tờ bản đồ số 25 với diện tích 1.560m² tại thôn H, xã H, huyện K. Ông L, bà H2 đã nhận số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc thì chi phí cấp đổi sổ và tách thửa do bên B (ông L, bà H2) thực hiện và bên B chịu toàn bộ chi phí cấp đổi sổ và chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Trường hợp bên B không tách thửa được thì sẽ uỷ quyền cho bên A làm, chi phí cấp đổi sổ và tách thửa do bên B chịu. Ông L, bà H2 do tuổi cao nên không đi làm thủ tục cấp đổi sổ và tách thửa được nên đã uỷ quyền cho ông H để tiến hành cấp đổi sổ và tách thửa. Việc chi phí cấp đổi sổ, tách thửa được thoả thuận sẽ trừ vào 30.000.000 đồng bên ông H trả khi mua đất của ông L, bà H2. Tại hợp đồng đặt cọc có ghi bên ông L, bà H2 sẽ bớt 30.000.000 đồng để cấp đổi sổ mới và tách thửa. Việc hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết không phải do lỗi của ông L, bà H2. Ông L, bà H2 không biết việc thửa đất trên có quy hoạch và không thực hiện được việc chuyển nhượng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Đề nghị Toà án xem xét buộc ông H mất cọc theo quy định tại hợp đồng đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Trần Văn L, bà Hoàng Thị H2 phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc là

400.000.000 đồng. Tổng cộng buộc ông Trần Văn L, bà Hoàng Thị H2 phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/01/2025, bị đơn ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2 kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Toà án sửa một phần bản án theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại cọc và không chấp nhận việc phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc là 400.000.000 đồng và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần yêu cầu bồi thường số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng và được người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về nội dung: Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần yêu cầu bồi thường số tiền 400.000.000 đồng và được người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng ý. Xét thấy ý kiến của đương sự là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 299, khoản 4 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án về phần buộc bị đơn ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2 phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H số tiền tương đương tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ 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 và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ngày 04/01/2024, ông Trần Văn L, bà Hoàng Thị H2 và ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng đặt cọc để ông L, bà H2 chuyển nhượng cho ông H diện tích đất có diện tích 1.560m² thuộc thửa đất 05, tờ bản đồ số 25 (nay là thửa đất số 225, tờ bản đồ số 77), thuộc một phần thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 562950 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Trần Văn L ngày 28/5/2024. Theo đó, ông H đã đặt cọc cho ông L, bà H2 số tiền 400.000.000 đồng, ông L, bà H2 cũng thừa nhận sự việc này. Tuy nhiên, đến nay hợp đồng vẫn chưa được thực hiện nên ông H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L, bà H2 trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng là có cơ sở. Toà án cấp sơ thẩm buộc ông L, bà H2 trả lại cho ông H số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2 bồi thường số tiền cọc 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đỗ Thanh H1 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần yêu bồi thường số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng và được người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng ý. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc bị đơn đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 299 và Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự, căn hủy và đình chỉ một phần Bản án dân sự sơ thẩm về phần buộc bị đơn ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2 phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H số tiền bồi thường cọc 400.000.000 đồng là phù hợp.

[2] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2, hủy và đình chỉ một phần Bản án dân sự sơ thẩm về phần buộc bị đơn phải chịu khoản tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

[3] Về án phí

[3.1] Về án phí sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006070 ngày 04/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo 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, nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã 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 148, Điều 299; khoản 1, 4 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2.

[1]. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án về phần buộc bị đơn ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2 phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H số tiền tương đương tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

[2] Áp dụng: Điều 328 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; Điều 27; Điều 29 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006070 ngày 04/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L và bà Hoàng Thị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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, 7a, 7b và 9 của 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Bằng