

Bản án số: 70/ 2025/ DS-PT
Ngày: 25-7-2025
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương
Bà Đỗ Thị Thắm

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Xuân Bách là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thế Đ, sinh năm 1986; địa chỉ: Khối phố B, phường H, thành phố Đà Nẵng. (địa chỉ cũ: Khối phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam - có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị Bích N, sinh năm 1996; nơi cư trú: Tổ F, phường C, thành phố Đà Nẵng. (địa chỉ cũ: Tổ F, phường H, quận C, thành Phố Đà Nẵng - có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ông Quốc C, sinh năm 1975; hoạt động tại Công ty L; địa chỉ: Số A L, phường C, thành phố Đà Nẵng. (địa chỉ cũ: Số A L, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng - có mặt)

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Đ1. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Công H – chức vụ Giám Đốc; địa chỉ: Số D đường N, phường B, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Số D đường N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đồng Văn V, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường X, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Tổ dân phố T, phường X, quận B, thành phố Hà Nội - có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Văn K, sinh năm 1985, hoạt động tại Công ty L1; địa chỉ: Tầng C, số I N, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Thế Đ là nguyên đơn.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Thế Đ trình bày:

Ngày 22/01/2024, ông Trần Thế Đ và Công ty TNHH Đ1 ký kết 02 hợp đồng đặt cọc số: LK33-01/HĐĐC-BINHDINH, LK33-02/HĐĐC-BINHDINH. Theo đó, ông Đ đặt cọc mua lô đất số 01 lô C, ký hiệu LK-33-01, diện tích 95,5m² và lô số 02 lô 33 ký hiệu LK-33-02, diện tích 90m². Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ông Đ nộp đủ số tiền đặt cọc, hai bên ký kết hợp đồng mua bán bất động sản nói trên. Đến hạn, Công ty TNHH Đ1 không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai lô đất nói trên. Việc Công ty TNHH Đ1 không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết. Và từ đó đến nay Công ty TNHH Đ1 vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Bên nguyên đơn yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 hoàn trả 2.223.555.750đ tiền đặt cọc theo 02 hợp đồng đặt cọc số LK33-01/HĐĐC-BINHDINH, LK33-02/HĐĐC-BINHDINH cùng ngày 22/01/2024 và tiền phạt cọc 2.223.555.750đ do vi phạm hợp đồng, đồng thời trả tiền lãi tạm tính đến ngày 04/11/2024 là 72.710.273đ. Tổng cộng buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 trả cho ông Trần Thế Đ 4.519.821.773đ và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả hết nợ.

Bị đơn Công ty TNHH Đ1 trình bày: Ông thống nhất về thời gian ký kết 02 hợp đồng đặt cọc số LK33-01/HĐĐC-BINHDINH, LK33-02/HĐĐC-BINHDINH cùng ngày 22/01/2024 với ông Trần Thế Đ. Công ty TNHH Đ1 đã nhận tiền đặt cọc của 02 hợp đồng nói trên với số tiền là 2.223.555.750đ. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ông Đ nộp đủ tiền đặt cọc thì Công ty TNHH Đ1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản như đã thỏa thuận, tuy nhiên do chính sách pháp luật đất đai thay đổi buộc nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất mới được chuyển nhượng theo Công văn số 3011 của Sở Xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh B ngày 27/8/2024 do đó Công ty chưa thể thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Nay nguyên

đơn khởi kiện nên Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 chấp nhận trả lại tiền cọc đã nhận cho ông Trần Thế Đ và tiền lãi phát sinh theo như hợp đồng đặt cọc đã ký kết và đề nghị HĐXX bác yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế Đ. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thế Đ 2.477.041.106đ (hai tỷ bốn trăm bảy mươi bảy triệu bốn mươi một nghìn một trăm sáu đồng), trong đó tiền đặt cọc 2.223.555.750đ (hai tỷ hai trăm hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm năm đồng) và tiền lãi 253.485.356đ (hai trăm năm mươi ba triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thế Đ buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 trả tiền phạt cọc 2.223.555.750đ (hai tỷ hai trăm hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm năm đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 03 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn ông Trần Thế Đ và người đại diện theo ủy quyền bà Trương Thị Bích N gửi đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 trả tiền phạt cọc cho ông Trần Thế Đ với số tiền 2.223.555.750 đồng (phần tiền gốc và tiền lãi không kháng cáo).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 có nghĩa vụ trả tiền phạt cọc cho ông Trần Thế Đ với số tiền 2.223.555.750 đồng do bị đơn vi phạm thời hạn ký hợp đồng mua bán trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (22/01/2024).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn vì theo Điều 3.1 của Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản khi có văn bản thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc Bất động sản đủ điều kiện để ký Hợp đồng mua bán; và các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cơ quan có thẩm quyền có văn bản yêu cầu phải thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thì mới cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thế Đ, áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thế Đ, Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì HĐXX có đủ cơ sở để xác định ngày 22/01/2024, giữa ông Trần Thế Đ và Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 có ký kết 02 hợp đồng đặt cọc số LK33-01/HDĐC-BINH DINH và LK33-02/HDĐC-BINH DINH. Theo đó, ông Trần Thế Đ đặt cọc 1.245.435.750đ để mua lô đất số 01 lô 33 ký hiệu LK-33-01, diện tích 95,5m² và 978.120.000đ để mua lô số 02 lô 33 ký hiệu LK-33-02, diện tích 90m² của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1. Ngày 24/01/2024, ông Trần Thế Đ đã nộp đủ số tiền đặt cọc của 02 hợp đồng trên là 2.223.555.750đ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 thể hiện tại phiếu thu số 19PT2401055.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng đặt cọc tại Điều 3.1 quy định “*đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản khi có văn bản thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc Bất động sản đủ điều kiện để ký Hợp đồng mua bán*” và tại Điều 5.4 quy định “*Khi kết thúc thời hạn đặt cọc quy định tại Điều 3.3 của Hợp đồng mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản thông báo về việc bất động sản đủ điều kiện để ký kết Hợp đồng bên B (ông Trần Thế Đ) có quyền gia hạn thời hạn đặt cọc và tính lãi 0,03%/ngày đối với số tiền đặt cọc đã nhận tính từ thời điểm gia hạn đến ngày ký hợp đồng mua bán hoặc chấm dứt hợp đồng và tính lãi 0,03%/ngày đối với số tiền đặt cọc đã nhận tính từ thời điểm kết thúc thời hạn đặt cọc đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng*”. Do đó, việc đặt cọc này là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng đất dự án, vì vậy HĐXX có cơ sở xác định khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đều biết cần có sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền thì mới tiếp tục tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/8/2024, Sở Xây dựng tỉnh B có văn bản số 3011/SXD-PTĐT yêu cầu phải thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thì mới cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy việc các bên không thể tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thay đổi chính sách pháp luật, cơ quan có thẩm quyền không cho phép chuyển nhượng, đây là trở ngại khách quan nằm ngoài ý chí của các bên nên các bên không có lỗi. Vì vậy căn cứ theo hướng dẫn tại điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thì nguyên đơn yêu cầu phạt cọc bị đơn là không có cơ sở.

[2] Từ những nhận định trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thế Đ yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 trả tiền phạt cọc

cho ông Trần Thế Đ với số tiền 2.223.555.750 đồng. Do đó, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thế Đ phải chịu 300.000 đồng.

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

[5] Tại phiên tòa:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 trả tiền phạt cọc cho ông Trần Thế Đ với số tiền 2.223.555.750 đồng là không phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên không được chấp nhận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thế Đ, áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thế Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Gia Lai).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế Đ. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thế Đ 2.477.041.106đ (hai tỷ bốn trăm bảy mươi bảy triệu bốn mươi một nghìn một trăm sáu đồng), trong đó tiền đặt cọc 2.223.555.750đ (hai tỷ hai trăm hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm năm đồng) và tiền lãi 253.485.356đ (hai trăm năm mươi ba triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thế Đ buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 trả tiền phạt cọc 2.223.555.750đ (hai tỷ hai trăm hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm năm đồng).

4. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thế Đ phải chịu 300.000đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003894 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã An Nhơn (do ông Quốc C nộp thay).

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6.2. 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 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 2;
- Phòng thi hành án khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng