

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 245/2025/DS-PT

Ngày 17 tháng 6 năm 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 Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2025/TLPT-DS ngày 22 ngày 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn (theo văn bản uỷ quyền ngày 19 tháng 4 năm 2024): Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1979; địa chỉ: Số D L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Tống Bảo T, sinh năm 1988 và bà Krông Lê Thị Phương M, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Buôn K, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M là: - Ông Trần Trọng H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk- (vắng mặt)

- Bà Trần Bá Lan V, sinh năm 1999; Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk- (có mặt)

Người làm chứng: Ông Đoàn B, địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Tống Bảo T, bà Krông Lê Thị Phương M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Võ Ngọc C trình bày: Vào tháng 10 năm 2023, ông T và bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S hai thửa đất cụ thể: Thửa đất số 59, tờ bản đồ 26, diện tích 9890m² và thửa đất số 58, tờ bản đồ 26, diện tích 4240m², địa chỉ xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Để bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng các bên ký kết hợp đồng đặt cọc 03 lần cụ thể: Lần 1. Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2023 ông S đặt cọc cho ông T và bà M số tiền 100.000.000 đồng, bà M là người nhận tiền từ ông S; Lần 2. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2023 ông S đặt cọc cho ông T và bà M số tiền 330.000.000 đồng, bà M là người nhận tiền từ ông S. Do cộng với số tiền 100.000.000 đặt cọc ngày 15/10/2023 nên ghi tổng số tiền “Bên nhận đợt 1 là 430.000.000 đồng”; Lần 3. Hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2024 ghi số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng do ông S thỏa thuận với ông T và bà M ghi cộng lại tất cả số tiền đã đặt cọc ở lần 1 và lần 2 và lần 3 vào một hợp đồng ngày 05/01/2024. Nhưng thực tế ông S mới đặt cọc cho ông T và bà M số tiền 995.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng ông S chưa đưa do ông T và bà M.

Ông Đinh Văn S nhiều lần chuyển khoản cho ông T và bà M, tổng số tiền chuyển khoản là 575.000.000 đồng (Việc chuyển khoản có sao kê đã cung cấp cho Tòa án), còn 420.000.000 đồng giao tiền mặt cho ông T và bà M, việc giao tiền làm nhiều lần khác nhau.

Thời điểm ký hợp đồng ông S không biết thửa đất 58; 59 mang tên ông Y T Krông là cha ruột bà M, khoảng đầu tháng 12/2023 do ông S và bà M không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông S. Ông S hỏi mới biết đất mang tên ông Y T Krông, mặc dù biết đất mang tên ông Y T Krông nhưng hai bên vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 06/01/2024 ông T và bà M đã giao hai thửa đất 58, 59 cho ông S sử dụng, ngày 20/01/2024 ông S sắc thuê công phát cỏ, nhổ trụ tiêu, cải tạo để trồng mới, đến ngày 26/01/2024 ông T nói trực trực giấy tờ không cho làm nữa và lấy lại đất. Nên ông S đòi lại tiền cọc nhưng ông T và bà M không trả.

Vì vậy ông S khởi kiện yêu cầu bà M và ông T trả lại tiền cọc là 995.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 995.000.000 đồng. Đối với số tiền đặt cọc là tiền riêng của ông S, không liên quan đến người nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn vợ chồng ông T và bà M trả lại số tiền ông S đã đặt cọc là 995.000.000 đồng; và rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn vợ chồng ông T và bà M trả số tiền phạt cọc là 995.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Phương M, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau: Ông, bà thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2023, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2023 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2024, với bên đặt cọc là ông Đinh Văn S chữ ký, dấu vân tay trong hợp đồng đúng là của ông T và bà M, hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 58, 59 tờ bản đồ số 26, diện tích 4240m² + 9890 m², địa chỉ xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y T Krông, ông Y T Krông là cha ruột của bà M hiện nay đang ở nước Hoa Kỳ nên cho bà M và ông T sử dụng 02 thửa đất nêu trên. Tuy nhiên có nhiều lý do dẫn đến các bên không thực hiện hợp đồng, đối với số tiền đặt cọc ông T và bà M nhận được từ ông S là 395.000.000 đồng, trong đó: Lần 1 vào ngày 16/10/2023 chuyển khoản số tiền 245.000.000 đồng; Lần 2 vào ngày 05/01/2024 chuyển số tiền 150.000.000 đồng, việc chuyển tiền bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng số 0231000617920 của ngân hàng thương mại cổ phần N (V1), mang tên Tống Bảo T.

Ông S cam kết số tiền đặt cọc còn lại là 605.000.000 đồng ông S sẽ thanh toán vào ngày hôm sau. Tuy nhiên đến nay ông S vẫn không thanh toán số tiền đặt cọc còn lại cho ông T là 605.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận.

Ngày 06/01/2024 ông S có mượn ông T chìa khóa cổng để vào rẫy chăm sóc cây trồng và được ông T đồng ý. Đến ngày 24/01/2024 ông T phát hiện ông S đã tự ý phá hủy toàn bộ các tài sản các tài sản trên đất của ông T, bà M gồm: Cà phê trồng năm thứ 3: 750 cây; Sầu riêng: 18 cây (2 cây 4 năm tuổi; 14 cây 3 năm tuổi; 2 cây sầu riêng hạt 10 năm tuổi); T1 trồng năm 3: 312 trụ tiêu (1 trụ 2 Trụ tài sản khoảng 300 triệu đồng. cây tiêu); bơ 6 năm tuổi: 12 cây; chuối 2 năm tuổi: 15 bụi (mỗi bụi 5 cây). Trị giá khoảng 300.000.000 đồng.

Mặt khác ông T, bà M nhiều lần yêu cầu ông S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nhưng ông S không thực hiện. Vì vậy ông T và bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu trả 995.000.000 đồng tiền cọc và 995.000.000 đồng tiền phạt cọc

Ngày 09/7/2024, bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M có đơn phản tố với nội dung: Ông, bà yêu cầu ông S phải bồi thường toàn bộ giá trị cây trồng đã hủy hoại trên thửa đất 58; 59, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thôn L, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể như sau 750 cây cà phê trồng năm thứ ba, 22 cây sầu riêng trồng năm thứ tư; 14 cây sầu riêng trồng năm thứ ba; 02 cây sầu riêng hạt trồng năm thứ mười; 312 trụ cây hồ tiêu trồng năm thứ ba; 12 cây bơ trồng năm thứ sáu; 15 bụi chuối trồng năm thứ hai. Tổng giá trị tài sản 300.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Đoàn B trình bày có nội dung: Ông là người chứng kiến trực tiếp sự việc và ký vào các hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận giữa bên đặt cọc ông Đinh Văn S với bên nhận cọc vợ chồng ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M thỏa thuận mua bán đối với: Thửa đất số 59; tờ bản đồ số 26; diện tích 9890m²; thửa đất được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất (GCNQSDĐ) số M888792 vào ngày 14/02/1998; địa chỉ đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vợ chồng ông T, bà M đồng ý bán cho ông S diện tích 6500m², với giá là: 220.000.000 đồng/sào (1000m²) = 1.430.000.000 đồng và cam kết quyền sử dụng đất nêu trên là của mình và chịu trách nhiệm làm tất cả thủ tục sang tên cho ông S và ngày 15/10/2023 ông S đặt cọc cho ông T, bà M 100.000.000 đồng để thực hiện việc giao dịch. Đến ngày 16/10/2023, hai bên làm lại hợp đồng đặt cọc mới và ông S giao thêm cho ông T, bà M 330.000.000 đồng, tổng là 430.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Đến ngày 05/01/2024 thì ông S phát hiện ra diện tích ông S mua nằm trên 02 thửa đất là 59 (như trên) và thửa 58, cụ thể: Thửa đất số: 58; Tờ bản đồ số: 26; Diện tích: 4240m²

Ông S cũng phát hiện ra 02 thửa đất này đều đứng tên ông Y Thịn K nên ông S yêu cầu trả cọc và không mua nữa, ông T và bà M cứ khất mãi không chịu giải quyết. Đến ngày 04/01/2024 thì ông T, bà M gặp ông S nói là đã liên hệ với gia đình ông Y T Krông là cha bà M và từ lâu đã giao cho bà M, ông T và họ đồng ý bán luôn cả 02 thửa và nói là mình đã có giấy ủy quyền, đủ thẩm quyền chuyển nhượng đối với 02 thửa đất này và đưa ra giá bán cho 02 thửa đất trên là 3.119.000.000 đồng, tổng diện tích 02 thửa đất là 14.130m². Sau khi đồng ý thì ngày 05/01/2024 ông S giao thêm 565.000.000 đồng, tổng cộng là 995.000.000 đồng tiền cọc và viết hợp đồng đặt cọc và đến ngày 05/4/2024 thì ông T, bà M làm thủ tục công chứng sang tên 02 thửa đất trên cho ông S và ông S sẽ giao đủ số tiền còn lại, đồng thời ông T, bà M viết giấy cam kết về việc đã giao dịch, cũng ngay trong ngày 05/01/2024 thì ông T, bà M bàn giao 02 thửa đất trên cho ông S quản lý, sử dụng.

Đến ngày 06/01/2024 ông T giao đất cho ông S, đưa chìa khóa cổng để ông S quản lý, sử dụng. Trên đất lúc này có cây cà phê, tiêu. Đến ngày 20/01/2024 tôi thuê công phát dọn, nhổ tiêu để cải tạo, canh tác trồng mới. Đến ngày 26/01/2024 thì vợ chồng ông T, bà M đến chỗ 02 thửa đất đã giao cho ông S nói là “giấy tờ trục trặc” và không cho ông S làm đất nữa. Nghe vậy ông S dừng lại không làm nữa để giải quyết. Đến ngày 28/01/2024 thì vợ chồng ông T, bà M tự ý chiếm lại 02 thửa đất đã giao cho ông S và sau đó thuê máy móc san ủi, thay đổi hiện trạng 02 thửa đất và đem bán các trụ tiêu đã nhổ trên đất. Hiện nay ông S khởi kiện buộc vợ chồng ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M trả cho ông S số tiền nhận cọc là: 995.000.000 đồng, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Ông xin cam đoan lời khai trên là đúng sự thật.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 70; khoản 2 Điều 71; Điều 144; Điều 147; điểm đ khoản 1 Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 18; khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn S.

Buộc vợ chồng ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M phải trả cho ông Đinh Văn S số tiền đặt cọc đã nhận là 995.000.000 đồng (*Chín trăm chín mươi lăm triệu đồng*).

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Nguyên đơn ông Đinh Văn S đã rút yêu cầu buộc bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M phải trả số tiền phạt cọc là 995.000.000 đồng, nên không xem xét, giải quyết.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M về việc buộc nguyên đơn ông Đinh Văn S phải bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng do hủy hoại tài sản là cây trồng trên đất.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố: Ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu phản tố nêu trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đinh Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đinh Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.150.000 đồng theo biên lai thu số 0001543 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M phải chịu 41.850.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001629 ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 26/3/2025, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, hoặc huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục vì cho rằng TAND thị xã Buôn Hồ thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền bởi các bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 58,59 tại xã E, huyện K do UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 920072 và M 888792 cho ông Y Thịn K và hiện nay ông Y T Krông đang sống ở nước ngoài nhưng không đưa ông Y T Krông tham gia tố tụng là không đúng

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc, nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

- *Về tố tụng*: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: 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 dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn gửi trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí, nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đã được tổng đạt quyết định xét xử hợp lệ nhưng vắng mặt. Tuy nhiên người đại diện theo uỷ quyền có mặt và đề nghị xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Ngày 15/10/2023 ông Đinh Văn S có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M nhằm mục đích bảo đảm giao kết việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thôn L, xã E, huyện K, trang 02 hợp đồng có nội dung biên nhận thanh toán thể hiện bên bán đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng; ngày 16/10/2023 ông Đinh Văn S tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M nhằm mục đích bảo đảm giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, diện tích 6500m², hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.430.000.000 đồng, trang 02 hợp đồng có nội dung biên nhận thanh toán thể hiện đợt 1 ngày 16/10/2023 bên bán đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 430.000.000 đồng, đợt 2 ngày 05/11/2023 bên bán đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng; ngày 05/01/2024 ông Đinh Văn S ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M nhằm mục đích bảo đảm giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58; 59, tờ bản đồ số 26, diện tích 4240m² + 9890m², hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.119.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 2.119.000.000 đồng; thỏa thuận trong thời hạn đặt cọc từ ngày 05/01/2024 đến ngày 05/4/2024.

Như vậy, các bên đương sự xác nhận từ ngày 16/10/2023 đến ngày 05/01/2024 giữa ông Đinh Văn S và ông Tống Bảo T, bà Krông Lê Thị Phương M có ký hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 58; 59, tờ bản đồ số 26, diện tích $4240\text{m}^2 + 9890\text{m}^2$, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.119.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 2.119.000.000 đồng; thỏa thuận trong thời hạn đặt cọc từ ngày 05/01/2024 đến ngày 05/4/2024. Sau khi thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giao tiền đặt cọc và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bị đơn không tiến hành thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Đồng thời đến thời điểm tháng 01/2024 thì thửa đất 58; 59, tờ bản đồ số 26 xã E mà bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S vẫn do ông Y Thịn K đứng tên người sử dụng. Quá trình thương lượng thì ngày 06/01/2024 bị đơn có giao thửa đất 58; 59 cho nguyên đơn sử dụng nhưng đến ngày 26/01/2024 thay đổi ý kiến và không đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất 58; 59, tờ bản đồ số 26, xã E cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn giao đất để bị đơn quản lý sử dụng. Vì vậy, do bị đơn vi phạm thỏa thuận đã cam kết như hợp đồng đã ký nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc là có căn cứ.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến phải chấm dứt hợp đồng, thấy rằng: Nguồn gốc đất Thửa đất số: 59; tờ bản đồ số: 26; diện tích: 9890m^2 địa chỉ đất: Xã E, huyện K hiện nay do ông Y T Krông đứng tên người sử dụng và được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M888792 vào ngày 14/02/1998; theo lời trình bày của bị đơn, khi ông Y T Krông đi nước ngoài thì có uỷ quyền viết tay không có công chứng, chứng thực cho con gái là Krông Lê Thị Phương M quản lý sử dụng và nếu có chuyển nhượng thì phải được sự đồng ý của ông Y T Krông (Bút lục 109). Tuy nhiên, sau nhiều lần hứa hẹn với lý do khi chưa được sự đồng ý của ông Y T Krông thì bị đơn không được thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/01/2024 nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả tiền thì bị đơn cho rằng giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất ngày 16/10/2023 không phù hợp với giá thị trường. Nên bị đơn yêu cầu giá chuyển nhượng là 3.119.000.000 đồng, tổng diện tích 02 thửa đất là 14.130m^2 . Nguyên đơn đồng ý với ý kiến của bị đơn và giao thêm tiền đặt cọc, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và viết hợp đồng đặt cọc thực hiện đến ngày 05/4/2024. Ngày 06/01/2024 bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng, Tuy nhiên đến ngày 26/01/2024 bị đơn không đồng ý chuyển nhượng vì cho rằng người nhà không đồng ý chuyển nhượng đất và yêu cầu nguyên đơn thực hiện việc giao trả lại diện tích đất đã nhận quản lý. Như vậy, mặc dù bị đơn không phải là chủ sử dụng 02 thửa đất 59; tờ bản đồ số: 26 địa chỉ đất: Xã E, huyện K mà chỉ được giao quản lý nhưng đã thỏa thuận đặt cọc với nguyên đơn để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền của nguyên đơn, sau đó yêu cầu nguyên đơn trả lại đất và không thực hiện hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ theo

nếu thỏa thuận. Do đó, lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do bị đơn và bị đơn không có quyền thực hiện chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 bởi chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng: Cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả số tiền đã nhận của nguyên đơn là 995.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn trình bày chỉ nhận từ ông S số tiền 395.000.000 đồng nên không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm HĐXX thấy rằng: Theo nội dung hợp đồng đặt cọc và theo như nội dung sao kê tài khoản tại ngân hàng N1 cung cấp thể hiện ngày 15/10/2023 ông S và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 59, tờ bản đồ 26 xã E, huyện K và nhận thanh toán đợt 1 với số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 16/10/2023 nguyên đơn và bị đơn xác lập thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 59, tờ bản đồ 26 xã E, huyện K diện tích 6500m² với giá thỏa thuận là 1.430.000.000 đồng, ông S đã đặt cọc số tiền 430.000.000 đồng, còn lại số tiền 1 tỷ đồng sẽ thanh toán khi bị đơn giao bì đỏ. Tại trang 02 của hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2023 (bút lục 73) thể hiện nội dung tại dòng 14 “BÊN NHÂN THANH TOÁN”; Biên nhận đợt 1: ngày 16 tháng 10 năm 2023, bên bán đã nhận đủ số tiền là 430.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi triệu đồng chẵn), ông T, bà Phương M đã điểm chỉ và ký ghi rõ họ tên vào hợp đồng. Như vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc ông S đã giao cho bị đơn số tiền 430.000.000 đồng tiền mặt, có sự chứng kiến của ông Đoàn B. Trong thời gian ký hợp đồng đặt cọc, từ ngày 15/10/2023 đến ngày 05/01/2024 ông Đình Văn S đã nhiều lần chuyển vào tài khoản 0231000617920 của ông Tống Bảo T mở tại ngân hàng V1 số tiền 575.000.000 đồng (Cụ thể ngày 15/10/2023 chuyển 50.000.000 đồng, ngày 16/10/2023 chuyển 245.000.000 đồng, ngày 05/11/2023 chuyển 80.000.000 đồng, ngày 31/12/2023 chuyển 50.000.000 đồng, ngày 05/01/2024 chuyển 150.000.000 đồng). Do đó, việc bị đơn trình bày chỉ nhận của nguyên đơn số tiền 395.000.000 đồng thông qua việc ông S chuyển khoản vào tài khoản 0231000617920 của ông Tống Bảo T mở tại ngân hàng V1 là không phù hợp với nội dung bản sao kê do Ngân hàng cung cấp. Vì vậy, cấp sơ thẩm nhận định lỗi không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị đơn và tuyên buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 328, Điều 427 của Bộ luật dân sự và thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét yêu cầu của bị đơn đề nghị xem xét yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 300.000.000 đồng thấy rằng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2024 ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M đã viết giấy cam đoan (Bút lục 07) với nội dung “Cam đoan đầy đủ thủ tục được quyền mua bán đất cho ông Đình Văn S, mọi vấn đề sai trái vợ chồng tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, Hôm nay, ngày 05/01/2024 vợ chồng tôi giao đất cho ông Đình Văn S được quyền sử dụng và khai thác...”. Như vậy với nội dung giấy cam kết này, bị đơn đã thực hiện giao đất cho nguyên đơn quản lý và sử dụng nên ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn tự ý đến sử dụng đất và chặt bỏ, hủy

hoại cây trồng trên đất là không có cơ sở. Mặt khác, tại cấp sơ thẩm bị đơn nộp đơn yêu cầu phản tố ngày 09/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý đơn yêu cầu của bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đình B1 đã nộp đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ. Ngày 19/11/2024 Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã ban hành thông báo nộp tạm ứng chi phí tố tụng và tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ngày 28/11/2024 nhưng hết thời hạn theo thông báo bị đơn không nộp tạm ứng chi phí tố tụng và cho rằng vì lý do cá nhân và không hiểu biết pháp luật là không phù hợp lý do không nộp chi phí tố tụng bị đơn trình bày không phải lý do chính đáng và trở ngại khách quan. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định pháp luật nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định phân tích nêu trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M phải chịu án phí dân sự phúc.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST, ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk;

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đình Văn S.

Buộc vợ chồng ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M phải trả cho ông Đình Văn S số tiền đặt cọc đã nhận là 995.000.000 đồng (*Chín trăm chín mươi lăm triệu đồng*).

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Nguyên đơn ông Đình Văn S đã rút yêu cầu buộc bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M phải trả số tiền phạt cọc là 995.000.000 đồng, nên không xem xét, giải quyết.

[4]. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M về việc buộc nguyên đơn ông Đình Văn S phải bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng do hủy hoại tài sản là cây trồng trên đất. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố: Ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu phản tố nêu trên.

[5]. Về án phí.

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Tống Bảo T và bà Krông Lê Thị Phương M phải chịu 41.850.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đình Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.150.000 đồng theo biên lai

thu số 0001543 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Tống Bảo T3 và bà Krông Lê Thị Phương M mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí ông Tống Bảo T và bà K Lê Thị Phương M đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0004134 ngày 28/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ;;
- Các đương sự;
-;
- Lưu.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết