

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 98/2024/DS-PT

Ngày: 15-7-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự có  
đặt cọc, phạt cọc.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Đức

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**  
Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 41/2024/TLPT-DS ngày 08/3/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc và phạt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 68/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 197/2024/QĐ-PT ngày 03/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 93/2024/QĐ-PT ngày 20/6/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 236/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 240/2024/QĐ-PT ngày 09/7/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số B, đường P, phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Trịnh Xuân H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B, đường A, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2024). Có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn F, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Hồ Hương T1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số C, đường P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền 18/3/2024). Có mặt.

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

1. Bà Lương Thị T2, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

2. Vợ chồng ông Trịnh Xuân H, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số B, đường A, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

3. Vợ chồng ông Ngô Văn N, sinh năm 1968 và bà Hà Thị T3, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

4. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số B, đường P, phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

*Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị H1.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2022 cùng các lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết trình bày:* Vào ngày 03/11/2021 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L cùng với bà Bùi Thị H1 thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 310, 311, 312 tờ bản đồ 39, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy CNQSD đất số AK 805848; AK 805849; AK 805850 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp, sau đó làm thủ tục sang tên trang 4 cho vợ chồng ông Ngô Văn N bà Hà Thị T3. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 3.280.000.000 đồng. Trong ngày 03/12/2021 ông T và bà L đã đặt cọc cho bà Bùi Thị H1 số tiền 280.000.000 đồng và hẹn trong vòng 30 ngày ông T và bà L sẽ giao số tiền 2.000.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng thì khi đến thời hạn đáo hạn tại Ngân hàng thì ông T, bà L sẽ giao đủ để trả Ngân hàng và rút sổ đỏ sang tên theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên khi ông T và bà L đã có đủ số tiền 2.000.000.000 đồng mang lên giao thì bà H1 trốn tránh không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày thứ 30 của hợp đồng ông H và bà L đem tiền đến nhà bà H1 tại Thôn F, xã L, huyện B để giao tiền thì bà H1 không mở cửa và không làm việc khi không có ông T, chỉ làm việc trên điện thoại, không làm việc ở nhà. Sau đó ông H nói không mở cửa sẽ báo Công an thì bà H1 mới mở cửa cho vào nhà làm việc. Hai bên thống nhất đến ngày mai là 04/12/2021 thì giao tiền. Đến ngày 04/12/2021 khi ông H đến giao tiền và yêu cầu bà H1 cung cấp giấy tờ ủy quyền hoặc chủ đất lên nhận tiền thì mới giao chứ bà H1 không có giấy tờ quyền sử dụng gì cả.

Do giao tiền không thành công thì bà H1 nói chỉ mua bán với ông T, không mua bán gì với ông H. Sau khi ông T xuống làm việc thì ông T yêu cầu bà H1 cung cấp giấy ủy quyền của chủ đất cho bà H1 nhưng bà H1 không có. Do vậy, hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với nhau chứ không phải do ông T và bà L không tiếp tục chuyển nhượng QSD Đất.

Nay ông Nguyễn Văn T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L với bà Bùi Thị H1, yêu cầu bà Bùi Thị H1 phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 280.000.000 đồng và yêu cầu bà H1 chịu phạt cọc là 280.000.000 đồng, tổng cộng là số tiền bà H1 phải trả là 560.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Bùi Thị H1 trình bày:* Vào ngày 15/5/2021 bà Bùi Thị H1 và bà Lương Thị T2 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Ngô Văn N và bà Hà Thị T3, địa chỉ tại Thôn B, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng đối với diện tích 5.034 m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 310, 311, 312 tờ bản đồ 39, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được cấp giấy CNQSD đất ngày 23/10/2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông N, bà T3 ngày 09/4/2021. Giá chuyển nhượng là 03 tỷ đồng, đặt cọc trước 02 tỷ, còn 01 tỷ còn lại sẽ tính theo lãi suất Ngân hàng cho đến khi hai bên công chứng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà T3 đã giao cho bà H1 và bà T2 quyền quản lý, sử dụng, được quyền bán mảnh đất trên cho người khác và cam đoan sẽ chịu trách nhiệm ký công chứng cho bên mua khi phía bà H1 có nhu cầu. Hiện trạng trên đất có cây cà phê, trà cảnh, sầu riêng, bơ, chuối và dứa. Ngày 20/5/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D vợ chồng ông N bà T3 đã ký ủy quyền cho bà H1 được toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất trên.

Ngày 03/11/2021 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với bà H1. Giấy đặt cọc do ông T viết. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.280.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 280.000.000 đồng, trong vòng 30 ngày sẽ giao tiếp 02 tỷ đồng, còn lại số tiền 01 tỷ đồng cho nợ lại và tính lãi suất Ngân hàng. Bên bán sai phải bồi thường gấp 02 lần, bên mua không mua thì sẽ mất cọc. Việc đặt cọc có bà Lương Thị T2 làm chứng.

Ngày 03/12/2021 đến hạn giao tiền đợt 2 nhưng ông T bà L không có tiền để giao theo thỏa thuận. Đến ngày 04/12/2021 vợ chồng bà L ông H nói không mua đất nữa.

Sau khi đặt cọc được khoảng 10 ngày, vợ chồng bà L ông H tự ý nhờ người tên T5 mức đất, nhổ toàn bộ cây cà phê, trà canh, dừa, chuối chỉ để lại sầu riêng, mà không được sự đồng ý của chủ đất.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 03/12/2021, buộc bà Bùi Thị H1 trả lại số tiền cọc và phạt cọc thì bà H1 cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc giữa bà H1 và ông T là hoàn toàn hợp pháp. Do phía ông T và bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà H1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc; Việc chuyển nhượng không thực hiện được là do bà L và ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán không phải do bà H1 vi phạm nên bà H1 không đồng ý trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:*

- Bà Lương Thị T2 trình bày: Vào ngày 15/5/2021 bà Lương Thị T2 và bà Bùi Thị H1 có mua chung diện tích đất thuộc thửa 311, 312, 310 tờ bản đồ 39, xã Đ, huyện D của vợ chồng ông Ngô Văn N bà Hà Thị T3. Do vậy, trong ngày 15/5/2021 bà T2 và bà H1 đã ký hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đặt cọc trước 2.000.000.000 đồng, còn 1.000.000.000 đồng tính theo lãi suất Ngân hàng cho đến khi các bên công chứng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông N bà T3 đã giao cho bà và bà H1 sử dụng đất và được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác. Đến ngày 20/5/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông N bà T3 đã ủy quyền cho bà H1 được quyền định đoạt đối với QSD đất thửa 310, 311, 312 tờ bản đồ 39, xã Đ, huyện D. Đến ngày 03/10/2021 ông T và bà Nguyễn Thị L sau khi xem xét giấy tờ đã đồng ý mua chung và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trên với bà H1. Giấy tờ đặt cọc do ông T viết, bà T2 ký tên người làm chứng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.280.000.000 đồng, đặt cọc trước 280.000.000 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ giao tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng cho nợ lại và tính lãi suất theo Ngân hàng, đồng thời hai bên thỏa thuận nếu bên bán sai thì phải đền gấp 02 lần, nếu bên mua sai thì mất cọc.

Theo thỏa thuận, đến ngày 03/12/2021 giao số tiền 2.000.000.000 đồng thì không thấy ông T liên lạc. Sau đó đến ngày 07/12/2021 thì bà T2 được bà H1 báo lại ông T, bà L đến nhà chửi bới và đòi lại tiền cọc. Bà T2 đến nhà bà H1 thì phía ông T bà L không đồng ý mua đất nữa mà đòi lại tiền cọc trong khi bà H1 vẫn đồng ý bán.

Bên mua đã tìm hiểu kỹ về quy hoạch, pháp lý giấy tờ mới quyết định đặt cọc, không ai trong giao dịch này bị ép buộc hay lừa dối, người vi phạm hợp đồng đặt cọc là bên mua (ông T, bà L) chứ không phải bà H1 không bán nên bên mua phải chịu mất cọc do vi phạm hợp đồng.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021 và yêu cầu bà H1 trả lại số tiền nhận cọc là 280.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 280.000.000 đồng thì bà T2 thống nhất với bà H1 là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, chỉ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại tiền. Việc bà T2 và bà H1 góp tiền mua chung đất thì tự bà T2 và bà H1 sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Việc ông T tự ý nhổ bỏ cây trồng trên đất, bà T2 không yêu cầu trong vụ án này mà yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác nếu có tranh chấp.

*Bà Hà Thị T3 trình bày:* Bà T3 và chồng là Ngô Văn N là chủ sử dụng đất hợp pháp diện tích 5.034m<sup>2</sup> thuộc các thửa 310, 311, 312 tờ bản đồ 39, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng bà T3 ông N được cập nhật sang tên vào ngày 09/4/2021. Vào ngày 15/5/2021 bà Lương Thị T2 và bà Bùi Thị H1 có đặt cọc để mua bán diện tích đất trên với vợ chồng bà T3 bằng giấy tờ viết tay với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc trước 2.000.000.000 đồng còn 1.000.000.000 đồng sẽ tính theo lãi suất Ngân hàng cho đến khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà T3 đã giao cho bà T2 và bà H1 được quyền quản lý và sử dụng, được quyền bán mảnh đất trên cho người khác và cam kết chịu trách nhiệm ký tên các giấy tờ công chứng nếu bên bà H1 có nhu cầu chuyển nhượng. Hiện trạng trên đất bàn giao là cây cà phê, cây trà cành, cây bơ, cây sầu riêng, cây chuối và dừa. Đến ngày 20/5/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, vợ chồng bà T3 đã ký giấy ủy quyền cho bà Bùi Thị H1 được toàn quyền quyết định, định đoạt đối với diện tích đất trên. Đến ngày 03/11/2021 ông T, bà L sau khi xem xét các giấy tờ liên quan đến đất đã đồng ý mua chung và đã ký hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất trên với bà H1. Hai bên thỏa thuận giá là 3.280.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 280.000.000 đồng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ giao tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng sẽ cho nợ lại tính theo lãi suất Ngân hàng. Nếu bên bán không bán thì phải đền cọc, nếu bên mua không mua thì sẽ mất tiền đặt cọc. Đến ngày 03/12/2021 bà H1 có điện thoại báo giao tiền đợt 02 nhưng khi đến hẹn không thấy ông T, bà L liên lạc. Đến ngày 07/12/2021 vợ chồng bà T3 nhận được điện thoại của bà H1 báo ông T, bà L đến nhà bà H1 gây rối và đòi lại tiền cọc. Vợ chồng bà T3 vẫn xác nhận ủy quyền toàn quyền cho bà H1, bà H1 cũng đồng ý mua bán đất

mặc dù đã quá thời hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng phía mua không thiện chí.

Bên mua đã tìm hiểu kỹ về quy hoạch, pháp lý giấy tờ mới quyết định đặt cọc, không ai trong giao dịch này bị ép buộc hay lừa dối, người vi phạm hợp đồng đặt cọc là bên mua (ông T, bà L) chứ không phải bà H1 không bán nên bên mua phải chịu mất cọc do vi phạm hợp đồng.

Việc cây trồng bị nhổ bỏ, vợ chồng bà không có ý kiến gì trong vụ án này mà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác nếu có tranh chấp.

*Vợ chồng ông Trịnh Xuân H và bà Nguyễn Thị L trình bày:* Thống nhất như lời trình bày diễn biến sự việc của ông T. Việc đặt cọc thì có vợ chồng ông T với vợ chồng bà L, ông H chung nhau số tiền 280.000.000 đồng. Tuy nhiên ông T khởi kiện và sau này giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông H bà L tự phân chia số tiền góp với nhau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Số tiền góp chung để đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng bà L ông H.

*Bà Nguyễn Thị T4 trình bày:* Thống nhất như lời trình bày của ông Nguyễn Văn T là chồng của bà T4. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông T bà T4.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không được vì bà Bùi Thị H1, bà Lương Thị T2, vợ chồng ông Ngô Văn N và bà Hà Thị T3 vắng mặt.

Tại Bản án số 68/2023/DSST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc và phạt cọc*” đối với bị đơn bà Bùi Thị H1.

Hủy hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở viết tay ngày 03/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L với bà Bùi Thị H1.

Buộc bà Bùi Thị H1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T với số tiền là 280.000.000 đồng (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 280.000.000 đồng đối với bị đơn bà Bùi Thị H1.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/01/2024, bị đơn bà Bùi Thị H1 kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa:*

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Hồ Hương T1 vẫn giữ nguyên kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Xuân H và người liên quan không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: Đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Do nguyên đơn không giao tiền theo thỏa thuận; Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án theo hướng mất cọc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T2 có đơn xin xét xử vắng mặt, vợ chồng ông Ngô Văn N bà Hà Thị T3 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ngày 03/11/2021 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L với bà Bùi Thị H1 ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 310, 311, 312 tờ bản đồ 39, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo GCNQSD đất số AK 805848; AK 805849; AK 805850 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp, sau đó làm thủ tục sang tên trang 4 cho vợ chồng ông Ngô Văn N bà Hà Thị T3. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 3.280.000.000 đồng. Trong ngày 03/11/2021 ông T và bà L đã đặt cọc cho bà Bùi Thị H1 số tiền 280.000.000 đồng và hẹn trong vòng 30 ngày ông T và bà L sẽ giao tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng để lại Ngân hàng. Tuy nhiên, giao dịch không thực hiện được nên ông T khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại số tiền nhận cọc là 280.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 280.000.000 đồng. Phía bị đơn bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc và phạt cọc*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị H1 thì thấy rằng:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thừa nhận giữa bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 310, 311, 312 tờ bản đồ 39, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy CNQSD đất số AK 805848; AK 805849; AK 805850 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp với giá thỏa thuận là 3.280.000.000 đồng và ông T đã đặt cọc cho bà H1 số tiền 280.000.000 đồng; Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh. Hiện nay các bên chỉ tranh chấp về điều kiện có hiệu lực của giao dịch này.

[3.2] Xét tính hiệu lực của việc đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H1 thì thấy rằng:

Nội dung của “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2021 bà Bùi Thị H1 là người đứng tên tiến hành giao kết với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, có người làm chứng là bà Lương Thị T2 “nội dung bà Bùi Thị H1 có chuyển nhượng cho ông T, bà L diện tích đất thuộc thửa 310, 311, 312 tờ bản đồ 39, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo GCNQSDĐ số AK 805848; AK 805849; AK 805850 với giá 3.280.000.000 đồng và bên ông T đã đặt cọc cho bà H1 số tiền 280.000.000 đồng, hẹn trong vòng 30 ngày sẽ đưa tiếp 2.000.000.000 đồng, còn số tiền 1.000.000.000 đồng để trả tiền vay Ngân hàng”.

Xét việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ vào Điều 117, Điều 294, Điều 295 và Điều 328 Bộ luật Dân sự hợp đồng có hiệu lực.

[3.3] Mặc khác, thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng ký hợp đồng đặt cọc thì cả bà L, ông T và bà H1, bà T2 đều biết 03 GCNQSDĐ số AK 805848, AK 805849, A805850 thửa đất số 310, 311, 312, tờ bản đồ 39, đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh B - P, cả 03 GCNQSDĐ số AK 805848; AK 805849; AK 805850 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp, đã làm thủ tục sang tên trang 4 cho vợ chồng ông Ngô Văn N bà Hà Thị T3 vào ngày 09/4/2021 nhưng các bên vẫn đồng ý chuyển nhượng đã vi phạm hợp đồng thế chấp với bên thứ 3. Cả ông T, bà L, bà H1, bà T2 đều biết việc này nhưng vẫn cố tình thỏa thuận chuyển nhượng và ký kết hợp đồng đặt cọc nên đã vi phạm Điều 320 Bộ luật Dân sự.

Việc ông T yêu cầu hủy hợp đồng dân sự có đặt cọc theo giấy đặt cọc ngày 03/11/2021, theo ông T trình bày là do đến hạn ông T yêu cầu bà H1 cung cấp giấy uỷ quyền của chủ đất uỷ quyền cho bà H1 nhưng bà H1 không cung cấp nên ông chỉ đồng ý giao tiền cho chủ đất chứ không đồng ý giao tiền cho bà H1.

Còn bà H1 và người đại diện theo uỷ quyền của bà H1 trình bày là do đến hạn thanh toán ông T, bà L không có tiền thanh toán nên đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc vì lỗi là của ông T, bà L làm cho hợp đồng không thể thực hiện được là không có cơ sở chấp nhận. Vì theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự “*Khi hợp đồng bị huỷ bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”

Do giao dịch nói trên vô hiệu ngay từ đầu nên cần buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận; cụ thể bà H1 phải trả lại cho ông Thông số tiền 280.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 280.000.000 đồng của ông T và yêu cầu không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc của bà H1 là không có cơ sở để chấp nhận vì cả hai bên khi xác lập hợp đồng đặt cọc đều có lỗi.

Do đó, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất và nội dung của vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H1.

#### [4] Về án phí:

+ Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án dân sự sơ thẩm trên yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Tuy nhiên, theo quy định tại 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 ông T có đơn xin miễn án phí. Do đó, ông T được miễn án phí sơ thẩm.

Bà H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của ông T yêu cầu bà H1 trả lại số tiền nhận cọc  $280.000.000 \times 5 \% = 14.000.000$  đồng. Toà án cấp sơ thẩm buộc bà H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm 14.300.000 đồng là chưa đúng cần phải sửa lại phần án phí.

+ Về án phí Dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà H1 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Về án phí Dân sự sơ thẩm

*Vì các lẽ trên.*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.
- Căn cứ các Điều 116, 117, 294, 295, 320, 328 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2023/DSST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm về án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc và phạt cọc*” đối với bị đơn bà Bùi Thị H1.

Hủy hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở viết tay ngày 03/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L với bà Bùi Thị H1.

Buộc bà Bùi Thị H1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 280.000.000 đồng. (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*)

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 280.000.000 đồng đối với bị đơn bà Bùi Thị H1.

3. *Về án phí:*

+ Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc bà Bùi Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.000.000 đồng.

Miễn án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

+ Về án phí Dân sự phúc thẩm: Buộc bà Bùi Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0006824 ngày 01/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Bà H1 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. *Về nghĩa vụ thi hành án:*

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.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Dương sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Nguyễn Văn Đức**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ    THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thành Tâm Lê Thị V**

**Nguyễn Văn Đ**

