

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 213/2022/DS-PT.

Ngày: 28/9/2022.

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 Hoàng Kim Khánh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Y Phi Kbuôr

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đắk Lắk

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông  
Ngụ Văn Minh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27 và 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2022/TLPT-DS ngày  
18/8/2022 về việc “*tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS - ST ngày 05/7/2022 của Tòa án  
nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 190/2022/QĐPT-DS ngày  
23/8/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 184/2022/QĐ – PT ngày 12/9/2022  
và thông báo chuyển lịch số 973/2022/TB- CL giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969

*Đồng bị đơn:* Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1980 và bà Đỗ Thị G, sinh năm  
1979;

Cùng địa chỉ: Thôn 13, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn D: Ông Nguyễn Văn T sinh  
năm 1973 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Thanh L, sinh năm 1992;  
địa chỉ Thôn 2, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn D và bà Đỗ Thị G.

(các đương sự đều có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn  
Thị H trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất và biết ông D, bà G có đất bán nên vào ngày 05/10/2021 tôi có giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đối với bà Đỗ Thị G và ông Đỗ Văn D. Nội dung như sau: Ông D và bà G có chuyển nhượng QSDĐ cho tôi 02 thửa đất, thửa thứ nhất có diện tích là 2000 m<sup>2</sup> (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vị trí tại Thôn 13, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất thứ hai có diện tích 600 m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất cắt ra từ thửa đất số 2194, tờ bản đồ số 15 của xã D, huyện C, có diện tích đất khoảng 2115 m<sup>2</sup> đã được UBND huyện C cấp giấy CNQSD đất số BĐ 632109 ngày 12/8/2011 đứng tên ông Đỗ Văn D và bà Đỗ Thị G (cấp đổi số B 150590 ngày 15/01/2018) hiện ông D và bà G đang sử dụng làm nhà ở và vườn cây với giá chuyển nhượng của hai thửa đất là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn).

Trong ngày 05/10/2021 tôi với bà G, ông D tiến hành lập hợp đồng đặt cọc: Tôi đặt cọc cho ông D, bà G số tiền 200.000.000 đồng, giao tiền ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng bà G, ông D trình bày hiện tại bà G, ông D còn nợ Ngân hàng 200.000.000 đồng và phải trả lãi suất nên có nói tôi cho mượn thêm số tiền 10.000.000 đồng thì tôi đồng ý. Tôi có nhờ con rể của tôi là Vũ Thanh L dùng tài khoản cá nhân để chuyển vào tài khoản của bà Đỗ Thị G tại Ngân hàng S, huyện C số tiền 210.000.000 đồng như đã thỏa thuận. .

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi ngày 05/9/2021 là do con rể tôi ghi nhầm vì thực tế hợp đồng đặt cọc được thực hiện vào ngày 05/10/2021, cùng với ngày chuyển khoản. Quá thời hạn 30 ngày, tức ngày 05/11/2021 tôi nhiều lần yêu cầu ông D, bà G giải quyết nhưng ông D, bà G không đồng ý bán đất (tôi đã có file ghi âm gửi cho Tòa án thể hiện nội dung trao đổi là bà G không đồng ý bán đất và trả tiền cọc). Sau đó bà G và ông D đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho người khác với giá cao hơn.

Do ông D và bà G vi phạm cam kết nên tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà G phải trả cho tôi số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng. Riêng số tiền 10.000.000 đồng quá trình giải quyết vụ án bà G đã trả cho tôi nên không yêu cầu Tòa án xem xét.

Ngoài ra tôi có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 9008, tờ bản đồ số 34 có diện tích là 10.389 m<sup>2</sup> địa chỉ tại thôn 13, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng) nhưng bà G không chịu đặt cọc và không thực hiện hợp đồng, nên không chuyển nhượng nữa, đề nghị Tòa án không xem xét.

*Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Đỗ Thị G trình bày:*

Trong năm 2021, tôi có giao dịch chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị H là đúng. Phía bà H trình bày ngày 05/10/2021 là không đúng mà thực tế giao dịch, mà là ngày 05/9/2021 vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho bà H hai thửa đất có diện tích cụ thể như sau: diện tích đất là 2000 m<sup>2</sup> (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vị trí tại Thôn 13, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thửa thứ hai có diện tích 600 m<sup>2</sup> phần diện tích đất cắt ra từ thửa đất có diện tích đất khoảng 2000 m<sup>2</sup> mà vợ chồng tôi đang sử dụng làm nhà ở và làm vườn cây (đã được cấp GCNQSD đất) với giá chuyển nhượng của hai thửa đất là 1.600.000.000 đồng.

Cùng ngày 05/9/2021 vợ chồng tôi cũng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H thửa đất số 9008, tờ bản đồ số 34 có diện tích là 10.389 m<sup>2</sup> địa chỉ tại thôn 13, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Tôi không đặt cọc cho bà H vì lý do trong hợp đồng có tiêu đề là: “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất” các nội dung của giấy này thể hiện nội dung đặt cọc, nhưng thực tế hai bên giao dịch là vợ chồng tôi đổi thửa đất có diện tích 600 m<sup>2</sup> (30 mặt đường x 21m) lấy diện tích đất là 10.389 m<sup>2</sup> của bà Hường nên trong Hợp đồng đặt cọc ghi là 0 đồng. Hai giấy đặt cọc nói trên đều do ông Vũ Thanh L ghi.

Về hợp đồng đặt cọc: Vợ chồng tôi đã nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng, 10.000.000 đồng tiền vay như bà H trình bày là đúng thể hiện rõ như trong hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/9/2021 vợ chồng tôi đã ký xác nhận. Còn lý do tại sao tôi đã nhận tiền cọc rồi mà không chuyển nhượng đất cho bà H. Vì trong thời hạn 30 ngày bà H không xuống thực hiện đúng như hợp đồng đã cam kết là trả số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại, nên tôi không thực hiện việc chuyển nhượng 01 thửa và chuyển đổi 01 thửa cho bà H. Và diện tích đất mà bà H dự kiến chuyển đổi đất cho tôi thì bà H đã chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 05/9/2021 bà H làm hợp đồng đặt cọc đến ngày 05/10/2021 (30 ngày sau) bà H mới chuyển tiền, Việc chuyển tiền của bà H tôi đồng ý nên tôi không chuyển trả lại. Tài khoản của người chuyển tiền là ông Vũ Thanh L là con rể của bà H chuyển. Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng tôi có nghĩa vụ trả số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng thì tôi không đồng ý. Vì phía bà H vi phạm hợp đồng chứ không phải tôi.

*Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Vũ Thanh L trình bày:*

Tôi nhất trí với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất là do chính tay tôi viết. Thực tế đặt cọc là 05/10/2021 nhưng tôi viết nhầm là ngày 05/9/2021 và tôi có chuyển tiền cọc cho bà G vào ngày

05/10/2021. Mặt khác, do bà G không đồng ý tách thửa đất thì cũng không thể nào công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên không thể thực hiện được hợp đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DSST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Đỗ Thị G và ông Đỗ Văn D phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng chẵn*)

Đình chỉ xét xử yêu cầu đòi trả nợ số tiền vay 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng chẵn*) của bà Nguyễn Thị H đối với bà Đỗ Thị G và ông Đỗ Văn D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về lãi suất thi hành án, về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/7/2022, bị đơn ông Đỗ Văn D và bà Đỗ Thị G kháng cáo với nội dung Bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

***Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:***

- *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi phân tích, nhận định Đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, nên các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, cấp sơ thẩm tuyên buộc phạt cọc là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự - Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo thấy rằng: Các đương sự đều thừa nhận giữa bà Nguyễn Thị H và ông Đỗ Văn D, bà Đỗ Thị G có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ký với nhau hợp đồng đặt cọc với nội dung: ông D, bà G có chuyển nhượng cho bà H 02 thửa đất, thửa thứ nhất có diện tích là 2000 m<sup>2</sup> (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vị trí tại Thôn 13, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất thứ hai có diện tích 600 m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất cắt ra từ thửa đất số 2194, tờ bản đồ 15 của xã D, huyện C, có diện tích đất khoảng 2115m<sup>2</sup> đã được UBND huyện C cấp giấy CNQSD đất số BĐ 632109 ngày 12/8/2011 đứng tên ông Đỗ Văn D và bà Đỗ Thị G (cấp đổi số B 150590 ngày 15/01/2018) với giá chuyển nhượng của hai thửa đất là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn*). Cùng ngày giữa bà H và ông D, bà G cũng xác lập hợp đồng đặt cọc đối với hai thửa đất trên.

Bà H cho rằng: Hợp đồng đặt cọc là do bà với bà G, ông D thỏa thuận lập vào ngày 05/10/2021, cùng ngày thì con rể bà là ông Vũ Thanh L chuyển 210.000.000 đồng qua tài khoản Ngân hàng cho bà G (trong đó 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 10.000.000 đồng là tiền cho bà G mượn để trả Ngân hàng để rút bìa đỏ về), nhưng khi ông L soạn thảo hợp đồng thì có sai sót trong việc ghi thời gian (ông L ghi nhầm ngày 05/9/2021). Nội dung của hợp đồng đã cam kết trong thời hạn 30 ngày nếu bên mua không thanh toán đủ 1.400.000 đồng cho bên bán thì mất tiền cọc, còn nếu bên bán không bán thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp đôi, tuy nhiên mới đến ngày 07/10 thì bà G điện thoại cho bà H nói không bán nữa, đòi trả lại tiền cọc cho bà (bà có ghi âm nội dung điện thoại). Còn bà G thì cho rằng: Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 05/9/2021 chứ không phải ngày 05/10/2021 như bà H trình bày và thực tế vào ngày này thì giữa vợ chồng ông D, bà G có thỏa thuận với bà H là đổi đất cho nhau, nhưng hai bên thống nhất lập 02 hợp đồng đặt cọc ghi cùng ngày 05/9/2021, nhưng sau đó do bà H không thực hiện đúng cam kết, đã qua 30 ngày mà bà H vẫn không thực hiện trả 1.400.000 đồng cho bà G, đồng thời bà H cũng không đổi đất nữa, bà H đã bán lô đất của bà cho người khác, nên bà H mới là người vi phạm cam kết.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Đỗ Thị G, ông Đỗ Văn D đều thừa nhận các bên có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà H là người nhận chuyển nhượng, ông D, bà G là người chuyển nhượng, nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện cam kết của các bên là bà H đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bà G, ông D, trong thời hạn

30 ngày nếu bên nhận chuyển nhượng không trả đủ số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng thì bị mất cọc, còn ngược lại bên chuyển nhượng không làm thủ tục chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp đôi. Tuy nhiên, thời gian của hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/9/2021 và hiện nay các đương sự không thống nhất được nội dung này, đồng thời nguyên đơn và bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh hợp đồng các bên được ký kết là ngày 05/9/2021 hay ngày 05/10/2021. Mặt khác, phía bị đơn cung cấp thêm một hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng ghi ngày 05/9/2021, nhưng bên chuyển nhượng là bà H, bên nhận chuyển nhượng là ông D, bà G nội dung đặt cọc là “không đồng” có chữ ký của bà H và ông D, không có chữ ký của bà G.

Như vậy, xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa các bên là không rõ ràng, có sự mâu thuẫn về thời gian các bên lập hợp đồng, nên không xác định được nghĩa vụ phải thực hiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã phân tích nhận định ở phần trên. Đồng thời hiện nay đối tượng là quyền sử dụng đất thì phía bị đơn đã chuyển nhượng một phần cho người khác rồi. Do vậy cần xác định hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn là chưa đủ căn cứ, nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc.

Đối với số tiền vay 10.000.000 đồng bà G đã trả và bà H rút yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn D, bà Đỗ Thị G nên ông bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**Vì các lẽ trên;**

### **QUYẾT ĐỊNH**

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn D, bà Đỗ Thị G – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DSST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; Điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Đỗ Thị G và ông Đỗ Văn D phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai 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, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Đình chỉ xét xử yêu cầu đòi trả nợ số tiền vay 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng chẵn*) của bà Nguyễn Thị H đối với bà Đỗ Thị G và ông Đỗ Văn D.

[2] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đỗ Văn D và bà Đỗ Thị G phải chịu 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chia theo phần bà Đỗ Thị G phải chịu 5.000.000đ và ông Đỗ Văn D phải chịu 5.000.000đồng.

Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 10. 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số: 60AA/2021/0002036 ngày 03/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Đỗ Thị G và ông Đỗ Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 600.000đồng tạm ứng án phí mà ông D, bà G đã nộp theo hai biên lai số AA/2021/0017279 và số AA/2021/0017280 cùng ngày 20/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự phải chịu.

*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, 7a 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.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối Cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

**Hoàng Kim Khánh**