

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 119/2020/DS-PT  
Ngày 18 - 6 - 2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ 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 Chung

*Các Thẩm phán:*  
1. Ông Hoàng Kim Khánh.  
2. Ông Trần Anh Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2020/TLPT-DS ngày 17/4/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Khắc T, sinh năm 1960, bà Nguyễn Thị T1, cùng trú tại: Đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Ông T có mặt, bà T1 vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công A, sinh năm 1962; trú tại: Đường B, xã T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Y T Êban, bà H W Ênuôl, trú tại: Thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Y T Êban, bà H W Ênuôl:* Ông Đặng Ngọc H, luật sư Văn phòng Luật sư T, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Y T Êban, bà H W Ênuôl:* Ông

Nguyễn Minh L; địa chỉ: Đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

1. Chị H' C Ênuôl;

2. Chị H' D Ênuôl;

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị H' C Ênuôl và chị H'D Ênuôl:* Chị Nguyễn Thị Hoài N; địa chỉ: Đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Khắc T, bà Nguyễn Thị T1 và bị đơn ông Y T Êban.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Khắc T trình bày:*

Vào ngày 09/4/2019, tôi và bà Nguyễn Thị T1 có ký hợp đồng đặt cọc mua 3000m<sup>2</sup> (30m x 100m) đất của gia đình hộ ông Y T Êban, số tiền tôi đặt cọc là 1.200.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông Y T có nghĩa vụ phải hoàn tất thủ tục tách thửa đất cho tôi và bà T1, thời hạn thực hiện việc tách thửa là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc được 03 tháng thì ông Y T vẫn chưa thực hiện được thủ tục sang nhượng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y T phải trả lại toàn bộ tiền cọc cho vợ chồng chúng tôi và phải chịu khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Y T bà H W phải trả cho chúng tôi là 1.800.000.000 đồng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Y T, bà H W là ông Đặng Ngọc H trình bày:*

Vào ngày 09/4/2019, ông Võ Khắc T, bà Nguyễn Thị T1 cùng với ông Y T, bà H W có ký hợp đồng đặt cọc mua 3000m<sup>2</sup> đất của gia đình hộ ông Y T, số tiền ông Y T nhận cọc là 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong khi đang thực hiện việc tách thửa cho ông Thời, bà T1 do yếu tố khách quan nên chưa thể hoàn tất thủ tục cho ông T và bà T1. Nay ông T và bà T1 khởi kiện ông Y T và bà H W buộc trả toàn bộ số tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 1.800.000.000 đồng thì tôi không đồng ý, vì hiện nay ông Y T, bà H W vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc sang nhượng cho ông T và bà T1. Việc thực hiện chậm trễ thủ tục sang nhượng là do yếu tố khách quan, đồng thời ông Y T và bà H W không có lỗi. Trường hợp ông T

và bà T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T và bà T1 phải chịu mất số tiền cọc 1.200.000.000 đồng.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh L trình bày:*

Tôi thừa nhận vào ngày 09/4/2019, ông Võ Khắc T, bà Nguyễn Thị T1 cùng với gia đình ông Y T, bà H W có ký hợp đồng đặt cọc mua 3000m<sup>2</sup> của hộ ông Y T với số tiền nhận cọc là 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong khi đang thực hiện việc tách thửa cho ông T và bà T1 do yếu tố khách quan nên chưa thể hoàn tất thủ tục cho ông T và bà T1. Nay ông T và bà T1 khởi kiện ông Y T và bà H W buộc trả toàn bộ số tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 1.800.000.000 đồng thì tôi không đồng ý, vì hiện nay ông Y T, bà H W vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc sang nhượng cho ông T và bà T1. Việc thực hiện chậm trễ thủ tục sang nhượng là do yếu tố khách quan, đồng thời ông Y T và bà H W không có lỗi. Trường hợp ông T và bà T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T và bà T1 phải chịu mất số tiền cọc 1.200.000.000 đồng.

*Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Vào ngày 9/4/2019, H'C Ênuôl và H' D Ênuôl có ký xác nhận vào hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1 với ông Y T Êban, bà H W Ênuôl. Tuy nhiên, chị H'C Ênuôl và chị H'D Ênuôl không liên quan đến việc giao nhận tiền cọc. Chị H'C Ênuôl và chị H'D Ênuôl chỉ là thành viên hộ gia đình của ông Y T nên ký xác nhận vào hợp đồng đặt cọc.

***Tại bản án số: 10/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

*Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 144 và Điều 147, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Áp dụng: Điều 326, Điều 401, Điều 410 và Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015.*

*Áp dụng: Điều 26 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.*

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1:

Buộc ông Y T Êban và bà H W Ênuôl phải trả toàn bộ số tiền cọc 1.200.000.000 đồng (*Một tỉ hai trăm triệu đồng*) cho ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1.

Không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) của ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1

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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/03/2020, nguyên đơn ông Võ Khắc T, bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Võ Khắc T, bà Nguyễn Thị T1, tuyên xử ông Y T Êban và bà H W Ênuôl vi phạm thời hạn cam kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2019; Buộc ông Y T Êban và bà H W Ênuôl phải trả lại 1.200.000.000 đồng tiền nhận cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc cho ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1.

Ngày 11/3/2020, bị đơn ông Y T Ê Ban kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên xử ông không vi phạm hợp đồng đặt cọc và ông không phải trả số tiền cọc đã nhận là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Khắc T, bà Nguyễn Thị T1; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Y T Êban. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các bên đương sự đều thừa nhận: Vào ngày 09/4/2019, ông T, bà T1 có ký hợp đồng đặt cọc mua 3000m<sup>2</sup> (30m x 100m) đất của gia đình hộ ông Y T Êban. Đồng thời, ông T, bà T1

đặt cọc cho gia đình ông Y T Êban số tiền là 1.200.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông Y T có nghĩa vụ phải hoàn tất thủ tục tách thửa đất cho ông T và bà T1, thời hạn thực hiện việc tách thửa là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc được 03 tháng thì ông Y T vẫn chưa thực hiện được thủ tục sang nhượng cho ông T và bà T1.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của các bên đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2019:

Tại mục 3 của Hợp đồng đặt cọc quy định: *“Nếu đến ngày làm sổ xong Bên A không bán lô đất trên thì sẽ trả lại cho bên B số tiền gấp năm lần số tiền cọc. Nếu đến ngày làm sổ xong bên B không mua lô đất trên thì sẽ mất tiền cọc là 1.200.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc làm sổ sang tên là 02 tháng kể từ ngày đặt cọc”*, HĐXX thấy rằng:

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2019, hộ ông Y T đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992620 ngày 14/12/1996 đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 19. Bên cạnh thửa đất số 104 là thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25 cũng là đất của ông Y T. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 04/6/2019 (sau thời điểm đặt cọc) ông Y T mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196 tờ bản đồ số 25 và ngày 01/8/2019 mới được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 571998.

Vì vậy, tại thời điểm đặt cọc hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trong thửa đất số 104, tờ bản đồ số 19 với diện tích 3.000m<sup>2</sup> kích thước (30 x 100m) và đã được ông Y T ký tên xác nhận trên sơ đồ của thửa đất số 104. Do sơ đồ thửa đất số 104 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện số đo các cạnh và hai bên đều xác nhận kích thước chuyển nhượng (30 x 100m) trên sơ đồ. Tuy nhiên, trên thực tế chiều dài của diện tích chuyển nhượng trên sơ đồ thửa đất số 104 không đủ 100m như đã thỏa thuận. Sự việc này phía ông T không biết do ông Y T cung cấp thông tin trên thực địa cả phần diện tích đất nằm ở thửa 196 của ông Y T. Chính vì vậy trong thời hạn đặt cọc, do chiều dài của thửa đất số 104 không đủ 100m nên ông Y T không thể làm thủ tục tách thửa cho ông T được mà phải làm thủ tục cấp bìa đồ đối với thửa đất số 196 và từ đó làm thủ tục nhập thửa để có đủ diện tích chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Đến ngày 05/8/2019, UBND thành phố B mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 617941 cho cả hai thửa đất nêu trên đã dẫn đến quá thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận. Trường hợp này không phải là do điều kiện khách quan như phía ông Y T trình bày.

Mặt khác, trong sơ đồ sổ đỏ cấp cho ông Y T năm 1996 của thửa đất số 104 không thể hiện số đo các cạnh nên việc ông Y T cung cấp thông tin sai để nguyên đơn nhầm lẫn là có cơ sở. Do đó, việc không thể tách thửa chuyển nhượng trong thời hạn đặt cọc là hoàn toàn do lỗi của ông Y T nên nguyên đơn khởi kiện đòi trả tiền đặt cọc và phạt cọc là hoàn toàn có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền là 600.000.000 đồng là có cơ sở cần chấp nhận.

Từ những phân tích ở trên, HĐXX cần chấp nhận kháng cáo của ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1; Không chấp nhận kháng cáo của ông Y T Êban. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

Về án phí DSPT: Do được chấp nhận kháng cáo nên ông Võ Khắc T, bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí DSPT. Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Y T Êban phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 144 và Điều 147, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 326, Điều 401, Điều 410 và Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 26 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.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Y T Êban.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1:

Buộc ông Y T Êban và bà H W Ênuôl phải trả toàn bộ số tiền cọc 1.200.000.000 đồng (*Một tỉ hai trăm triệu đồng*) và 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc cho ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1.

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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 40.000.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Võ Khắc T, bà Nguyễn Thị T1 đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0002123 ngày 01/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bị đơn ông Y T Êban và bà H W Ênuol phải chịu 66.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Võ Khắc T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 600.000 đồng mà ông T và ông T nộp thay bà T1 đã nộp lần lượt theo các biên lai thu tạm ứng số AA/2019/0007593 và AA/2019/0007594 cùng ngày 16/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Ông Y T Êban phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Nguyễn Minh L đã nộp thay ông Y T Êban theo biên lai thu tạm ứng số AA/2019/0007595 ngày 16/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Văn Chung**