

Bản án số: 257/2022/DS-ST  
Ngày 26 - 12 - 2022  
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**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 Y Phi Kbuôr

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Chung và ông Vũ Văn Tú

*Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Thu Thủy – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 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: 367/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 296/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm: 1964  
Địa chỉ: Thôn B 5, xã T, Thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.
2. Bị đơn: Ông Lê Đình P, sinh năm: 1967 và bà Trần Thị H1, sinh năm: 1970.  
Địa chỉ: Thôn B 4, xã T, Thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.
3. Người làm chứng: Bà Võ Thị Xuân T; Địa chỉ: Thôn B 7, xã T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:**

Ngày 20/12/2021, bà Trần Thị Mỹ H và Lê Đình P, bà Trần Thị H1 xác lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” viết tay để chuyển nhượng diện tích đất 4.800m<sup>2</sup> (trên đất có trồng cây cà phê) thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 09 tại thôn B 4, xã T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 973294 ngày 18/4/2006 cho hộ ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1, giá

chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Lần 1, bà H đã đặt cọc cho ông P, bà H1 số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tiếp sau ngày 20/12/2021 ông P, bà H1 có mượn thêm tiền của bà H nhiều lần, cộng dồn thành 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và hai bên cùng thống nhất đây là số tiền đặt cọc để mua đất.

Hai bên cùng thống nhất thời gian giao tiền lần 2 là cuối năm 2021, bà H phải tiếp tục giao cho ông P, bà H1 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) còn ông P bà H1 có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên đi làm các thủ tục chuyển nhượng, số tiền còn lại bà H sẽ thanh toán hết khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sang tên cho bà H. Nếu ông P bà H1 vi phạm thỏa thuận thì phải chịu phạt cọc gấp 03 lần, nếu bà H vi phạm thỏa thuận sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc.

Tại lần giao tiền thứ 2 như đã thỏa thuận, bà H có mang tiền đến để giao cho ông P bà H1 nhưng ông P, bà H1 không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không hợp tác để đi công chứng nên bà H chưa giao tiền được. Sau đó, vợ chồng ông P bà H1 có đến nhà bà H đòi lại hợp đồng đặt cọc đã ký thì bà H có đưa cho ông P, bà H1 01 hợp đồng giả, bà H cũng đã thông báo cho ông P bà H1 biết đó là hợp đồng giả, còn hợp đồng chính hiện bà H đang giữ.

Vì thời điểm đó giá đất lên cao nên vợ chồng ông P, bà Hoá đã tiếp tục bán thửa đất số 242, tờ bản đồ số 09 tại thôn B 4, xã T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cho người khác nên bà H không thể tiếp tục thực hiện việc mua bán thửa đất này với ông P, bà H1.

Do đó, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 giữa bà Trần Thị Mỹ H với ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1, buộc ông P, bà H1 phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng).

**\* Bị đơn ông Lê Đình P và bà Trần Thị H1 trình bày:** Vào ngày 20/12/2021 (nhằm ngày 17/11/2021 âm lịch) bà Trần Thị Mỹ H có vào nhà tôi hỏi mua 01 lô đất có diện tích 4.800m<sup>2</sup> (chiều rộng theo mặt đường là 80m, chiều dài hết đất là 60m) thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 973294; do UBND huyện K cấp ngày 18/4/2006 cho hộ ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1. Lô đất tọa lạc tại thôn B 04, xã T, thị xã B, Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 25.000.000đ/01m tính theo chiều ngang mặt đường, tổng giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), tài sản gắn liền với đất là cây cà phê.

Ngày 20/12/2021 bà H có đặt cọc số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), sau đó bà H đưa thêm cho vợ chồng tôi nhiều lần cộng dồn thành tổng số tiền là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và hai bên cùng thống nhất đây là tiền bà H đặt cọc mua đất.

Hai bên thỏa thuận thời gian giao tiền lần 2 là cuối năm 2021 (vào ngày 25/12/2021 âm lịch) bà H có nghĩa vụ giao 1.700.000.000 (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và hai bên đi công chứng, nhưng đến lần cọc này bà H không có đủ tiền

để giao, vợ chồng tôi có nói với bà H là nếu không có đủ 1.700.000.000 đồng thì giao cho vợ chồng tôi 1.000.000.000 đồng được không, nhưng bà H cũng không có tiền để giao. Do bà H không giao tiền nên hợp đồng không thực hiện được và hiện nay lô đất trên vợ chồng tôi đã bán cho người khác.

Nay bà H yêu cầu vợ chồng tôi trả tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) thì vợ chồng tôi không đồng ý, vợ chồng tôi chỉ đồng ý huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 và do bà H vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên bà H phải bị mất cọc số tiền đã đặt cọc là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

**\* Người làm chứng bà Võ Thị Xuân Thủy trình bày:** Ngày 20/12/2021 tôi có chứng kiến bà Trần Thị Mỹ H ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1 01 lô đất tại thôn B 04, xã T, thị xã B, Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 25.000.000đ/01m ngang mặt đường, tổng giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Tôi chỉ biết và chứng kiến ngày hai bên lập hợp đồng đặt cọc và giao cọc đầu tiên, còn sau này giữa hai bên thực hiện như thế nào thì tôi không biết cụ thể.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk quyết định:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 123, khoản 4 Điều 131, khoản 8 Điều 320, Điều 328, Điều 423, Điều 427, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Huỷ hợp đồng đặt cọc lập ngày 20 tháng 12 năm 2021 giữa vợ chồng ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1 với bà Trần Thị Mỹ H.

- Buộc vợ chồng ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1 trả cho bà Trần Thị Mỹ H tổng số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc là 250.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 500.000.000 đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKSBH-DS ngày 09/8/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ về số tiền đặt cọc, tiền phạt cọc và tiền án phí.

Còn các bên đương sự không có ai kháng cáo.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên ý kiến, yêu cầu của mình như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng công nhận “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 20/12/2021 giữa bà Trần Thị Mỹ H với ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1 có hiệu lực pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1 trả cho bà Trần Thị Mỹ H tổng số tiền 750.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 250.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 500.000.000 đồng là có căn cứ nên giữ nguyên phần này.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ và việc thay đổi nội dung kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

- Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Ngày 20/12/2021, bà Trần Thị Mỹ H, ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1 ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 242, tờ bản đồ số 09 tại thôn B 4, xã T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 973294 ngày 18/4/2006 cho hộ ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1. Hợp đồng được lập thành văn bản và được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật, mặt khác trong hợp đồng đặt cọc cũng không thể hiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, do đó hợp đồng có hiệu lực và quyền lợi của các bên được pháp luật bảo vệ. Trong vụ án này, các bên tranh chấp với nhau về hợp đồng đặt cọc và phạt cọc nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/12/2021 giữa bà H và ông P, bà H1 là không chính xác mà đây là hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.

- Về xác định số tiền đặt cọc và phạt cọc: Tại phiên tòa do đại diện Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị và đề nghị giữ nguyên số tiền cọc là 250.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, đồng thời nguyên đơn là bà H và bị đơn là ông P, bà H1 cũng không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập giải quyết.

- Về tiền lãi suất trong giai đoạn thi hành án: Bản án sơ thẩm tuyên “*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*” là không đúng mà cần xác định lãi suất trong giai đoạn thi hành án được tính kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên cần điều chỉnh cho đúng với quy định của pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Xét việc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

- Áp dụng vào các Điều 117, Điều 123, khoản 4 Điều 131, khoản 8 Điều 320, Điều 328, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1.

Buộc vợ chồng ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1 phải trả cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 750.000.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi 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, 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 Bộ luật Dân sự 2015. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự 2015.*

[2]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Đình P, bà Trần Thị H1 phải chịu 34.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ H 17.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0008543 ngày 10/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Trong trường hợp bản án, quyết định 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 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 Đắk Lắk;
- TAND Thị xã Buôn Hồ;
- CC THADS Thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Y Phi Kbuôr**