

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **39/2023/DS-PT**

Ngày 11/01/2023.

V/v: "*Tranh chấp HĐ 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:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bằng; bà Nguyễn Thị Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Quang Hùng – 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 - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 330/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2022/QĐXX-DSPT ngày 30/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 269a/2022/QĐ-PT ngày 20/12/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: xã Hòa Ph, huyện Định Q, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Đậu Thị Thanh B, sinh năm 1988.

Địa chỉ: xã Pong Dr, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường An B, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Đoàn Thị T trình bày:*

Vào ngày 07/4/2022, bà T có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đậu Thị Thanh B để nhận sang nhượng 04 lô đất thuộc một phần thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích mỗi lô là  $5m \times 50 = 250m^2$ ; địa chỉ đất thuộc phường Đạt H, thị xã Buôn H. Bà T đặt cọc cho bà B mỗi lô đất là 65.000.000 đồng, tổng cộng 04 lô đất là 260.000.000 đồng. Theo 04 hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận khoảng hơn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên ra phòng công chứng để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến hết thời hạn 60 ngày như cam kết, bà B vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng, mặc dù bà T đã rất thiện chí cho bà B thêm thời gian là 15 ngày, tuy nhiên bà B vẫn không làm xong hồ sơ thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho bà T. Vì vậy, bà B đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc và theo Điều 5 của hợp đồng hai bên có thỏa thuận: "...quá thời hạn trên nếu bên A không bán thì phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần...". Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Đoàn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Buk giải quyết: Buộc bà Đậu Thị Thanh B phải trả cho bà Đoàn Thị T số tiền cọc đã nhận là 260.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 260.000.000 đồng.

*- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào ngày 07/4/2022, bà Đậu Thị Thanh B ký hợp đồng đặt cọc với bà Đoàn Thị T nhằm ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà B sẽ chuyển nhượng cho bà T 04 lô đất thuộc một phần thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06 có diện tích khoảng 5mx50m/lô. Số tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng/lô, bà B đã nhận cọc từ bà T với tổng số tiền 260.000.000 đồng. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hơn 60 ngày. Tuy nhiên, bà B không vi phạm thỏa thuận, vì vậy bà T khởi kiện yêu cầu trả cọc và phạt cọc là không có căn cứ. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T, bà B đang làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất 161, tờ bản đồ số 06 sang tên bà B, điều này bà T cũng được biết, vì hai bên không biết được ngày chính xác là khi nào thì bà B sẽ đứng tên thửa đất nên mới thỏa thuận thời hạn là "...khoảng hơn 60 ngày..." chứ không có ngày cụ thể. Đến thời điểm hiện nay bà B đã được cấp trích lục đối với thửa đất nêu trên và đủ điều kiện làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Nếu bà T không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng đất và thỏa thuận với bà B hoặc rút đơn khởi kiện thì bà B đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 260.000.000 đồng. Việc bà Đoàn Thị T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Krông Búk yêu cầu bà B trả lại tiền cọc cũng như phạt cọc là không có căn cứ bà B không đồng ý. Bà T đã tự ý chấm dứt việc thực hiện hợp đồng nên theo Điều 5 của hợp đồng "...bên B không mua thì mất cọc...".

*Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk đã quyết định:*

Áp dụng các Điều 123, 131, 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng: 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị T.

Tuyên bố 04 hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022, đối với 04 lô đất lô 2, lô 3, lô 4, lô 5 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, giữa bên bán bà Đậu Thị Thanh B và bên

mua bà Đoàn Thị T là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Đậu Thị Thanh B phải trả cho bà Đoàn Thị T số tiền 260.000.000đ (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị T với bà Đậu Thị Thanh B yêu cầu phạt cọc số tiền 260.000.000đ (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

Án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 26/9/2022 nguyên đơn kháng cáo với nội dung đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn với số tiền 75.000.000đ; cùng ngày 26/9/2022, bị đơn kháng cáo bản án với nội dung không chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận.

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

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS.

*Về nội dung vụ án:* Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, lỗi thuộc về hai bên nên cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1]. Về nội dung

Vào ngày 07/4/2022, bà Đoàn Thị T ký 04 hợp đồng đặt cọc với bà Đậu Thị Thanh B để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, gồm 04 lô, diện tích mỗi lô đất là  $5m \times 50 = 250m^2$ ; địa chỉ đất thuộc phường Đạt H, thị xã Buôn H. Theo hợp đồng và sự thừa nhận của các đương sự thì bà T đã đặt cọc cho bà B tổng cộng 04 lô đất là 260.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất nêu trên đang đứng tên bà H'Đ Mlô theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0430561 do Ủy ban nhân dân huyện Krông B cấp ngày 28/4/1994, nên cấp sơ thẩm tuyên 04 Hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/4/2022 vô hiệu là phù hợp quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà B có cung cấp Giấy uỷ quyền viết tay lập ngày 05/01/2022 giữa người uỷ quyền là bà H'Đ Mlô và người nhận uỷ quyền là bà Đậu Thị Thanh B với nội dung: bà H'Đ Mlô uỷ quyền cho bà Đậu Thị Thanh B được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hợp thửa, tách thửa, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tặng

cho, nhận cọc..., đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0430561 do Ủy ban nhân dân huyện Krông B cấp ngày 28/4/1994 cho bà bà H'Đ Mlô. Tuy nhiên, việc uỷ quyền chuyển nhượng, nhận đặt cọc đối với quyền sử dụng đất không được công chứng là không đảm bảo, vi phạm quy định về hình thức. Do đó, 04 Hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/4/2022 xác lập giữa người nhận cọc là bà Đậu Thị Thanh B và người đặt cọc là bà Đoàn Thị T vô hiệu từ thời điểm xác lập.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải chịu phạt cọc với số tiền 75.000.000đ do vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc và kháng cáo của bị đơn bà Đậu Thị Thanh B cho rằng do nguyên đơn từ chối giao kết hợp đồng nên mất cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Điều 3 của 04 hợp đồng đặt cọc, hai bên đều thỏa thuận nội dung "...khoảng hơn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc ra phòng công chứng làm giấy tờ sang nhượng đưa đủ số tiền còn lại". Thỏa thuận thời gian "khoảng hơn 60 ngày" là thỏa thuận không cụ thể, nên nguyên đơn và bị đơn cho rằng bên còn lại vi phạm thỏa thuận là không có cơ sở. Bởi lẽ: Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh khi hết thời hạn 60 ngày (kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc) đã gia hạn cho bị đơn 01 tháng để hoàn tất thủ tục pháp lý, ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không thực hiện. Trên thực tế, bị đơn vẫn thực hiện thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: ngày 30/8/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn H đã cấp trích lục về việc tách thửa đất. Ngày 14/9/2022, bà Đậu Thị Thanh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất số 220, 221, 222, 223 tại phường Đạt H, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk. Hết thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 07/4/2022), khi bà B chưa thực hiện xong việc tách thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì vào ngày 04/7/2022, bà Đoàn Thị T đã nộp đơn khởi kiện bà Đậu Thị Thanh B tại Tòa án nhân dân huyện Krông Búk.

Mặt khác, theo quy định của pháp luật thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Do đó, nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc với số tiền 75.000.000đ, và bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là không có căn cứ chấp nhận.

Xét quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị T và bị đơn bà Đậu Thị Thanh B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk.

[2] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đoàn Thị T và bị đơn Bà Đậu Thị Thanh B mỗi người phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà T và bà B đã nộp theo các biên lai thu số 0020644 ngày 26/9/2022 và số 0020646 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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.**

*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 thoả 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk ;
- Chi cục THADS huyện Krông B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

**Lưu Thị Thu Hương**