

Bản án số: 214/2024/DS-PT

Ngày: 30/12/2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.
- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn.  
Ông Thái Văn Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*  
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh-Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:135/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 230/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Trần Văn M và Phan Hồng Mỹ Á.

Cùng cư trú tại: Số C đường N, phường T, Quận A, Thành Phố H.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C.

Cùng cư trú tại: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn vợ chồng ông Trần Văn M và bà Phan Hồng Mỹ Á trình bày:*

Vào ngày 09/02/2022 vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C thỏa thuận, vợ chồng ông P, bà C bán cho vợ chồng ông bà 01 lô đất trong thửa đất của vợ chồng ông P, bà C với chiều ngang mặt đường 5m, chiều dài kéo về sau hết đất với giá 890.000.000đồng. Lúc đó vợ chồng ông có

đặt cọc 200.000.000 đồng, có thỏa thuận sau 02 tháng vợ chồng ông P, bà C sẽ làm thủ tục tách thửa, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông bà sẽ giao đủ số tiền còn lại là 690.000.000 đồng. Sau 02 tháng vợ chồng ông P hẹn thêm thời gian vài tháng, nhưng sau 05 tháng không thấy vợ chồng ông P, bà C nói gì nên vợ chồng ông bà hỏi thì vợ chồng ông P, bà C nói Nhà nước không cho tách thửa nên không bán đất được cho vợ chồng ông nữa. Vợ chồng ông yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng, vợ chồng ông P, bà C thương lượng giảm còn 40.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông P vẫn không trả tiền cho vợ chồng ông. Nay vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông P, bà C phải trả số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

*Bị đơn Vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C trình bày:*

Vợ chồng ông P, bà C thừa nhận có thỏa thuận bán cho vợ chồng ông M, bà Á 01 lô đất trong thửa đất của vợ chồng ông bà lúc thỏa thuận bán đất ông bà cứ tưởng đất của ông bà còn khoảng 390m<sup>2</sup> đất ở nên thỏa thuận sẽ bán đất ở cho vợ chồng ông M, bà Á, vợ chồng ông bà có nhận tiền cọc 200.000.000 đồng để làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông M, bà Á. Sau đó ông P cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hỏi người quen công tác trong lĩnh vực quản lý đất đai, thì họ trả lời là thửa đất của ông bà không tách thửa được nên ông không nộp hồ sơ để làm thủ tục tách thửa, do đó không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà Á như đã thỏa thuận. Vợ chồng ông bà có nói cho vợ chồng ông M, bà Á việc không tách thửa được và xin trả tiền cọc lại, nhưng vợ chồng ông M đòi phạt cọc cao nên vợ chồng ông không trả được. Nay vợ chồng ông đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng và chỉ xin phạt cọc 20.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số:135/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn M và bà Phan Hồng Mỹ Á. Buộc vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C phải liên đới trả cho ông Trần Văn M, bà Phan Hồng Mỹ Á số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, bị đơn vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C kháng cáo chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn M và bà Phan Hồng M1 Ái 200.000.000 đồng, không chấp nhận trả 200.000.000 đồng phạt cọc.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Về hợp đồng đặt cọc: Vợ chồng ông Phạm Hồng P, bà Đặng Thị C và vợ chồng ông Trần Văn M và bà Phan Hồng Mỹ Á thống nhất có xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 09/02/2022, để đảm bảo cho việc vợ chồng ông P, bà C và vợ chồng ông M, bà Á tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông P, bà C cho vợ chồng ông M, bà Á. Hai bên thỏa thuận vợ chồng ông M, bà Á đặt cọc cho vợ chồng ông P, bà C 200.000.000 đồng, vợ chồng ông P, bà C sẽ chịu trách nhiệm tách thửa, ra sổ và sang tên cho vợ chồng ông M, bà Á thời hạn dự kiến là 02 tháng, bắt đầu từ ngày 09/02/2022. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông P, bà C không thực hiện được việc tách thửa nên cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông P, bà C phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông M, bà Á 200.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông P, bà C đã giao đủ cho vợ chồng ông M, bà Á 200.000.000 đồng tiền cọc. Xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận. Như vậy, đối với phần tiền đặt cọc đã được giải quyết xong nên HĐXX sửa án sơ thẩm về phần này.

[1.2] Về lỗi và vấn đề phạt cọc: Theo quy định của pháp luật thì để chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất, thì điều kiện tiên quyết là phải thực hiện được việc tách thửa. Tuy nhiên, trước khi nhận tiền cọc vợ chồng ông P, bà C đã không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, để tìm hiểu phần đất muốn chuyển nhượng cho người khác, có đủ điều kiện để tách thửa hay không, còn vợ chồng ông M, bà Á thì trước khi đặt cọc cũng không tìm hiểu diện tích đất muốn nhận chuyển nhượng có tách thửa được hay không. Mặt khác, khi vợ chồng ông M, bà Á yêu cầu được xem giấy tờ gốc thì vợ chồng ông P, bà C chỉ cho xem bản sao sơ đồ kỹ thuật thửa đất, nhưng vợ chồng ông M, bà Á vẫn tiến hành đặt cọc cho vợ chồng ông P, bà C. Hơn nữa, Tại Văn bản số: 2848/CNHN ngày 21/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B Chi nhánh thị xã H, phúc đáp Công văn số: 3952 ngày 16/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định cũng đã xác định, việc tách thửa đối với thửa nêu đất trên là không đảm

bảo điều kiện về diện tích đất ở, nhà ở gắn liền theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc hai bên không thể tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được, là do lỗi của cả vợ chồng ông P, bà C và vợ chồng ông M, bà Á và lỗi của hai bên là ngang bằng nhau, nhưng cấp sơ thẩm buộc lại vợ chồng ông P, bà C phải chịu phạt cọc với số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 29/01/2024 thì vợ chồng ông P, bà C cũng đã nhận thấy việc đặt cọc có ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông M, bà Á nên đã đưa ra đề nghị bồi thường cho vợ chồng ông M, bà Á 20.000.000 đồng. Xét thấy, thực tế vợ chồng ông M, bà Á có thiệt thòi trong việc đặt cọc nêu trên nên để đảm bảo cho quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông M, bà Á HĐXX buộc vợ chồng ông P, bà C phải phạt cọc cho vợ chồng ông M, bà Á 20.000.000 đồng.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy một phần kháng cáo của vợ chồng ông P, bà C là có cơ sở nên HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147, 148, khoản 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, thì vợ chồng ông P, bà C được miễn. Vợ chồng ông M, bà Á phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận.

[3.2] Về chi phí tố tụng khác: Vợ chồng ông M, bà Á tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng và ông M, bà Á đã nộp chi xong.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX. Về việc giải quyết vụ án là không phù hợp với nhận định của HĐXX.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội XIV.

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đặng Thị C. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn M và bà Phan Hồng Mỹ Á.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa vợ chồng ông Phạm Hồng P, bà Đặng Thị C và vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phan Hồng Mỹ Á.

1.2 Buộc vợ chồng ông Phạm Hồng P, bà Đặng Thị C phải trả cho vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phan Hồng Mỹ Á 220.000.000 đồng (trong đó có 200.000.000 đồng tiền cọc và 20.000.000 đồng phạt cọc). Vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phan Hồng Mỹ Á đã nhận của vợ chồng ông Phạm Hồng P, bà Đặng Thị C đủ 200.000.000 đồng tiền cọc nên còn phải thanh toán cho vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phan Hồng Mỹ Á 20.000.000 đồng tiền phạt cọc.

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1 Về án phí:

- Vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phan Hồng Mỹ Á phải chịu 9.000.000 đồng, nhưng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp, theo Biên lai thu số: 0000649 ngày 12 tháng 4 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn. Vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phan Hồng Mỹ Á còn phải nộp 8.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Phạm Hồng P, bà Đặng Thị C được M2 án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

2.2 Về chi phí tố tụng khác: Vợ chồng ông Trần Văn M và bà Phan Hồng Mỹ Á tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án

3.1 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3.2 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 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, 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 Bình Định;
- TAND TX. Hoài Nhơn;
- CCTHADS TX. Hoài Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

**Võ Công Phương**