

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 17/2025/DS-PT

Ngày: 24-02-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đăng Huy, ông Phạm Anh Tuyết

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:*
Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo và kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2024/QĐXX-PT ngày 25 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn T, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Phạm Trần Phương T1, sinh năm 1997, địa chỉ: Số C, L, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Trọng Q - Công ty L1, Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn T, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Hoàng Thị T

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Ngày 16/10/2021, chị Hoàng Thị T có ký hợp đồng đặt cọc mua đất với bà Trần Thị H để nhận chuyển nhượng phần diện tích là 90m² (đất thổ cư 60m², đất lâu năm 30m²) có cạnh mặt tiền là 5,2m, mặt hậu 5,2m tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương); Giá thỏa thuận để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 569.000.000đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 16/10/2021 đến khi bên bà H làm thủ tục chuyển nhượng xong. Bà H đã nhận đủ tiền đặt cọc số tiền 200.000.000đồng ngay tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc giữa chị T và bà H không còn liên quan đến anh Hoàng Văn C. Số tiền theo hợp đồng đặt cọc là tài sản riêng của chị T, không phải là tài sản chung của vợ chồng chị T và anh Nguyễn Văn T2.

Sau đó, phía bà H đã không thực hiện đúng cam kết; hơn 2 năm qua, bà H không làm được thủ tục trích lục phần đất chuyển nhượng, không có ý định tiếp tục triển khai các công việc để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã thỏa thuận sang cho chị T. Hai bên có thỏa thuận lại chuyển nhượng phần diện tích ở giữa thửa đất, bà H cho 2 con trai tiến hành xây dựng 02 căn nhà kiên cố trên thửa đất số 53 khiến phần đất còn lại chưa có công trình không đảm bảo đủ diện tích, kích thước như đã thỏa thuận với chị T là 90m², theo thẩm định đo đạc diện tích thực tế là 82.1m², mặt tiền là 5.05m, chiều dài cuối thửa đất là 3.78m, cạnh giáp nhà anh T3 là 19.24m, cạnh giáp nhà anh L 11.40m + 7.0m. Sau nhiều lần trao đổi, chị T nhận thấy phía bà H không có thiện chí thực hiện Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, chị T khởi kiện đề nghị Tòa án: Buộc bà Trần Thị H phải trả lại cho chị toàn bộ số tiền đặt cọc 200.000.000đồng và tiền phạt cọc 200.000.000đồng. Tổng là 400.000.000đồng.

2. Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 16/10/2021, bà H có ký hợp đồng đặt cọc với chị Hoàng Thị T để chuyển nhượng 1 phần diện tích tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương), hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 569.000.000đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng và bà đã nhận tiền đặt cọc số tiền là 200.000.000đồng. Trước đó bà có ký hợp đồng đặt cọc với anh Hoàng Văn C để chuyển nhượng diện tích đất trên nhưng sau đó chị T mua lại của anh C, chị T viết lại hợp đồng đặt cọc giữa bà và chị T, số tiền bà nhận đặt cọc là 200.000.000đồng. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc với chị T đến nay, anh C không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa bà và chị T. Sau khi ký hợp đồng, bà đã làm các thủ tục tách sổ chuyển nhượng cho chị T nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có thửa số 44 là đất nuôi trồng thủy sản có diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã Q1 nên phải hoàn thiện thủ tục đổi sổ thì sẽ cấp sổ hồng cho hai thửa số 44 và thửa số 53. Cuối năm 2021 do các con bà có nhu cầu làm nhà nên hai bên đã thỏa thuận lại thì chị T chọn vị trí ở giữa thửa đất, diện tích thửa đất theo hợp đồng. Tháng 02/2022 chị T nói không mua nữa nên bà đến nhà chị T để trả tiền đặt cọc 200.000.000đồng nhưng chị T

không nhận, chị T đòi trả số tiền cọc là 270.000.000đồng đã mua lại của anh Hoàng Văn C. Bà không đồng ý trả do bà chỉ nhận số tiền cọc là 200.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà và chị T đã thỏa thuận bằng miệng về phần đất chuyển nhượng là phần đất ở giữa nhà của anh L và anh T3, hiện nay anh T3 và anh L đã làm nhà, còn lại phần đất ở giữa diện tích hiện nay không đủ 90m² theo như hợp đồng. Tại Điều 3 về thời hạn của hợp đồng là đến khi bà hoàn tất xong thủ tục cấp sổ hồng đối với thửa đất thì bà xác định thời hạn của hợp đồng là không có thời hạn nên đến khi nào bà tách được sổ hồng đối với diện tích đất chưa có công trình (thể hiện không đủ diện tích) để bán cho chị T. Đến khi có sổ thửa đất không đủ diện tích để chuyển nhượng cho chị T thì bà chấp nhận phá hợp đồng và sẽ trả tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 400.000.000đồng. Tại thời điểm này bà vẫn đồng ý bán cho chị T do chị T không đồng ý mua nữa, nếu chị T đồng ý mua thì đổi sang thửa đất khác, do chị T không mua đất nên bà chỉ đồng ý trả tiền đặt cọc 200.000.000đồng cho chị T. Nay chị T yêu cầu bà trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng thì bà đồng ý, còn tiền phạt cọc là 200.000.000đồng bà không đồng ý trả. Bà không có yêu cầu phản tố.

3. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hoàng Thị T, buộc bà Trần Thị H phải trả chị Hoàng Thị T số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu của chị Hoàng Thị T về số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng. Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn và giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ theo Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên và xác định không có việc các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và không chuyển nhượng đất nữa như bị đơn trình bày. Đến nay, nếu bị đơn có đủ diện tích đất như thỏa thuận để chuyển nhượng thì nguyên đơn vẫn đề nghị được giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp bị đơn đồng ý thỏa thuận về việc phạt cọc thì nguyên đơn chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đồng, trường hợp bị đơn không đồng ý thỏa thuận thì đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận thay đổi vị trí đất chuyển nhượng sẽ là phần đất giữa thửa đất số 53, nhưng giữ nguyên về diện tích và chiều ngang thửa đất. Sau đó, giữa bị đơn và nguyên đơn đã có thỏa thuận với nhau về việc bị đơn không mua đất nữa, nhưng nguyên

đơn đòi số tiền 270.000.000đồng nên bị đơn không đồng ý. Sau đó bị đơn mới cho con trai thứ hai xây nhà trên phần đất bên phải thửa đất. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn có lỗi và phải chịu tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 16/10/2021, chị Hoàng Thị T và bà Trần Thị H có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần diện tích là 90m² (đất thổ cư 60m², đất lâu năm 30m²) có cạnh mặt tiền là 5,2m, mặt hậu 5,2m tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương), giá chuyển nhượng là 569.000.000đồng, để đảm bảo việc chuyển nhượng đất thì chị T đã đặt cọc số tiền là 200.000.000đồng và bà H đã nhận số tiền là 200.000.000đồng. Lời khai của chị T, bà H do các con của bà H có nhu cầu xây nhà nên hai bên đã thỏa thuận lại vị trí thửa đất chuyển nhượng ở giữa của thửa đất số 53. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Hợp đồng đặt cọc được ký kết trên cơ sở tự nguyện, được lập thành văn bản, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày thống nhất sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên có thỏa thuận thay đổi nội dung hợp đồng nhưng chỉ thỏa thuận thay đổi vị trí đất chuyển nhượng, không thay đổi diện tích và chiều dài các cạnh của diện tích đất chuyển nhượng. Do vậy thỏa thuận thay đổi một phần Hợp đồng đặt cọc cũng là thỏa thuận hợp pháp phù hợp quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Theo thỏa thuận đặt cọc, bị đơn là người phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên cho đến nay bị đơn không hoàn thành được thủ tục chuyển nhượng. Bị đơn xác định đã có thỏa thuận với nguyên đơn về việc chấm dứt đặt cọc, hai bên không chuyển nhượng đất cho nhau nữa nhưng ngoài lời khai của mình, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh trong khi nguyên đơn không thừa nhận. Bị đơn đã cho con trai xây dựng nhà kiên cố trên phần bên phải thửa đất dẫn đến không còn đủ diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn. Đây là hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc của bị đơn. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được hoàn toàn do bị đơn nên nguyên đơn yêu cầu phạt cọc là có căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng và quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm xác định cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến

việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là chưa phù hợp.

Trong vụ án này, nguyên đơn không yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, chỉ yêu cầu phạt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Do vậy, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương kháng nghị yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định bị đơn có lỗi và chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương.

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

[3] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ của bị đơn nên cần sửa phân án phí sơ thẩm cho phù hợp; nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương như sau:

Căn cứ Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị T. Xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2021 giữa chị Hoàng Thị T và bà Trần Thị H là hợp đồng hợp pháp. Buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả chị Hoàng Thị T số tiền nhận cọc là 200.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng, tổng là 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị H. Hoàn trả chị Hoàng Thị T số tiền 10.000.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003205 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2.2. Án phí phúc thẩm: Chị Hoàng Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả chị Hoàng Thị T số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006177 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

3. 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 hạn kháng cáo kháng nghị.

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

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Lưu: HS, THS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Hữu Hiệu