

Bản án số 90/2025/DS-PT

Ngày 25 – 4 – 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Ông Trần Hoài Sơn

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25-4-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 211/2024/TLPT-DS ngày 27-11-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2025/QĐ-PT ngày 27-02-2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Hải Á**, sinh năm 1983; Địa chỉ: số G Đ, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Văn Lê Hoài A**, sinh năm 1989; Địa chỉ: số I Yên Bái, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Văn Lê Hoài A.

* *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn - ông Trần Hải Á trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Ngày 17-4-2023, tôi và bà Văn Lê Hoài A có ký Giấy nhận cọc nhằm bảo đảm việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 312 (2), tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 833314 do UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ), tỉnh Quảng Nam cấp ngày 05-11-2004 theo hồ sơ số 00428 CN 4234 với giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Theo đó:

Số tiền đặt cọc là 820.000.000 đồng; Thời gian đặt cọc: vào ngày 17-4-2023; Thời hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng: vào ngày 17-5-2023; Nếu Bên nhận cọc không ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải chịu phạt gấp 2 lần số tiền đặt cọc; Nếu Bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc.

Cùng ngày 17-4-2023, thực hiện thỏa thuận tôi đã đặt cọc số tiền 820.000.000 đồng cho bà Văn Lê Hoài A bằng phương thức nhận tiền mặt tại thời điểm ký giấy nhận cọc.

Kể từ ngày 17-5-2023 tôi đã nhiều lần liên hệ nhưng không nhận được hướng giải quyết từ bà Văn Lê Hoài A và không chịu hợp tác cùng tôi đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Do bà Văn Lê Hoài A vi phạm thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nên phải chịu phạt cọc gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc đã thỏa thuận ký ngày 17-4-2023.

Tôi yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc ngày 17-4-2023) giữa tôi – Trần Hải Á và bà Văn Lê Hoài A do bà A vi phạm nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng.

Giải quyết hậu quả của việc chấm dứt thực hiện hợp đồng: buộc bà Văn Lê Hoài A phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho tôi số tiền là 1.640.000.000 đồng. Trong đó: Tiền đặt cọc là 820.000.000 đồng; Tiền phạt cọc là 820.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Hải Á tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt cọc là 820.000.000 đồng. Theo đó, ông Trần Hải Á yêu cầu Tòa án buộc bà Văn Lê Hoài A phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 820.000.000 đồng.

** Bị đơn - bà Văn Lê Hoài A trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Tôi hoàn toàn không đồng ý về nội dung ông Trần Hải Á khởi kiện tôi vì lý do: Đây hoàn toàn là hành động cố ý vu khống, bịa đặt cho tôi đến từ ông Trần Hải Á. Tôi chưa từng nhận bất kỳ số tiền nào từ ông Trần Hải Á. Nội dung chữ ký của tôi trong giấy đặt cọc là do tôi viết ra nhưng hoàn toàn do bị ép buộc. Vì thời điểm tôi ký giấy nhận cọc, ông Á đang giữ sổ đỏ hai căn nhà mang tên ba mẹ tôi, tại số K và K đường Y, quận H, thành phố Đà Nẵng. Nếu tôi không ký giấy cọc, ông Á nói giấy cọc như là hình thức tôi xác nhận còn số lãi cao mà ông Á tính toán cho khoản vay có cầm cố tài sản đang được Tòa án quận H thụ lý

giải quyết thì ông Á đe dọa sẽ bán 2 ngôi nhà này của ba mẹ tôi nên lúc đó tôi buộc phải ký.

Không có bất kỳ hành ảnh giao nhận tiền hay biên lai chứng minh ông Á đã chuyển tiền cho tôi nên tôi thực sự bức xúc và oan ức.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm e Khoản 1 Điều 138; Điều 147, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, khoản 5 Điều 420 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; 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, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Á đối với bà Văn Lê Hoài A về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17-4-2023 được ký kết giữa ông Trần Hải Á và bà Văn Lê Hoài A.

2. Buộc bà Văn Lê Hoài A phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Hải Á số tiền đặt cọc là 820.000.000 đồng.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bà Văn Lê Hoài A phải chịu là 20.800.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Hải Á số tiền tạm ứng án phí là 30.600.000 đồng đã nộp.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

*** Kháng cáo, kháng nghị:**

Ngày 09-10-2024, bị đơn- bà Văn Lê Hoài A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên vì cho rằng căn cứ và nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp với thực tế và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Á.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 09-10-2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút tại phiên tòa sơ thẩm và tính lại án phí bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 09-10-2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn ông Trần Hải Á đã rút tại phiên tòa sơ thẩm và tính lại án phí bị đơn bà Văn Lê Hoài A phải chịu theo quy định pháp luật là 36.600.000 đồng. Đối với kháng cáo của bà Văn Lê Hoài A thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận do không có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo - bà Văn Lê Hoài A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét Đơn kháng cáo của bị đơn bà Văn Lê Hoài A:

[2.1] Căn cứ tài liệu do nguyên đơn ông Trần Hải Á cung cấp cho Tòa án là “*Giấy nhận cọc; nhận cọc - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất tại tờ bản đồ số: 02. Số thửa: 312(2). Theo hồ sơ số 00428 CN 4234 đứng tên bà Văn Lê Hoài A*” lập ngày 17-4-2023 thì xác định được: Bên đặt cọc là ông Trần Hải Á, bên nhận cọc là bà Văn Lê Hoài A thỏa thuận việc bà A đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 312 (2), tờ bản đồ số 02, địa chỉ xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam cho ông Á với giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 820.000.000 đồng; thời gian đặt cọc từ ngày 17-4-2023 đến 17-5-2023; hẹn ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng là ngày 17-5-2023; ngoài ra còn thỏa thuận một số nội dung khác. Tại văn bản này cũng thể hiện ông Á đã giao cho bà A số tiền đặt cọc là 820.000.000 đồng.

Đến ngày hẹn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, bà Văn Lê Hoài A đã không thực hiện và theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam thì ngày 14-6-2023, bà A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 312/2, tờ bản đồ số 2, địa chỉ khối phố C, phường Đ, thị xã Đ cho ông Huỳnh Duy P và bà Lê Thị Ngọc Á1.

Do đó ông Trần Hải Á khởi kiện yêu cầu đòi lại số tiền đã đặt cọc 820.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Á; tuyên chấm dứt

hợp đồng đặt cọc ngày 17-4-2023 và buộc bà Văn Lê Hoài A phải trả cho ông Á số tiền đặt cọc 820.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Bà Văn Lê Hoài A kháng cáo cho rằng thực tế không có giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 312 (2), tờ bản đồ số 02, địa chỉ xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam cho ông Trần Hải Á; không có giấy tờ giao nhận tiền, không có người làm chứng hay hoá đơn chuyển khoản nào mà chỉ là giấy tờ ông Á lập ra ép buộc bà A phải ký để xác nhận tiền lãi từ khoản vay 1.500.000.000 đồng của bà A và ông Á, do ông Á đang giữ giấy tờ nhà đất của cha mẹ bà A. Hội đồng xét xử xét thấy tại “*Giấy nhận cọc; nhận cọc - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất tại tờ bản đồ số: 02. Số thửa: 312(2). Theo hồ sơ số 00428 CN 4234 đứng tên bà Văn Lê Hoài A*” nói trên, đã được hai bên ký tên, có dòng chữ ghi ông Á đã giao cho bà A số tiền đặt cọc là 820.000.000 đồng nên việc bà A yêu cầu phải xuất trình giấy tờ giao nhận tiền, người làm chứng hay hoá đơn chuyển khoản là không cần thiết. Bà A cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc bị ông Á ép buộc bà A phải ký vào văn bản này. Thực tế có vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Trần Hải Á với bà Văn Lê Hoài A, nhưng đây là quan hệ pháp luật tranh chấp khác với quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc của vụ án này và hai vụ án đã đến giai đoạn xét xử phúc thẩm nên việc bà A yêu cầu nhập hai vụ án này lại để giải quyết theo trình bày tại đơn kháng cáo là không được chấp nhận.

Do các nội dung tại đơn kháng cáo của bà Văn Lê Hoài A là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Hải Á tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt cọc là 820.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về án phí sơ thẩm được tính trên số tiền 820.000.000 đồng mà bà Văn Lê Hoài A phải trả cho ông Trần Hải Á, tương ứng mức án phí quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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 là 36.600.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên 20.800.000 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm đã có những sai sót trên nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Văn Lê Hoài A phải chịu do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, các Điều 311, 312, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 328, khoản 5 Điều 420 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Văn Lê Hoài A;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 09-10-2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng;

I. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Á đối với bà Văn Lê Hoài A về số tiền phạt cọc là 820.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải Á đối với bà Văn Lê Hoài A về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17-4-2023 được ký kết giữa ông Trần Hải Á và bà Văn Lê Hoài A.

Buộc bà Văn Lê Hoài A phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Hải Á số tiền đặt cọc là 820.000.000 đồng.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bà Văn Lê Hoài A phải chịu là 36.600.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Hải Á số tiền tạm ứng án phí là 30.600.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000273 ngày 28-02-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Văn Lê Hoài A phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004538 ngày 21-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

III. 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Hải Châu, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Hải Châu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai