

Bản án số: 103/2025/DS-PT

Ngày 15/5/2025

V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA 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 Bé.

*Các Thẩm phán:* Bà Mai Vương Thảo.

Ông Vũ Việt Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Bà Đặng Ngọc Hoài Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DSST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 99/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 157/TB-TA ngày 21 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 208/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thi Văn H, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần K, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Đăng Q, sinh năm 1991; Địa chỉ: thôn K, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2025). Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Đăng D, sinh năm 1988; Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
- *Người làm chứng:* Ông Trần Công L, sinh năm: 1995; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
- *Người kháng cáo:* Ông Trần K là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Nguyên đơn là ông Thi Văn H trình bày:* Ngày 28/01/2021, tại nhà ông Trần Đăng D (con trai ông Trần K), ông Thi Văn H1 và ông Trần K có thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc dưới sự chứng kiến của ông Trần Công L và ông Trần Đăng D (con trai ông K), theo đó hai bên thoả thuận: Ông Trần K đồng ý bán (chuyển nhượng) cho ông Thi Văn H thửa đất số 6, tờ bản đồ số 14, với diện tích đất là 1.500m<sup>2</sup> có số sổ BĐ 66937 tại thôn K, xã H, huyện H đứng tên ông Trần K, giá trị thoả thuận chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng. Ông Trần K đã nhận đủ 300.000.000 đồng của ông Thi Văn H và cam kết từ ngày 28/01/2021 đến ngày ông K làm xong giấy tờ liên quan đến cấp đổi tách thửa hai bên sẽ tiến hành làm theo tục công chứng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Thi Văn H đã tiến hành đăng ký nâng lên đất ở, cấp đổi, tách thửa cho gia đình ông Trần K, thửa đất đã được cấp đổi mới lại vào ngày 15/3/2021 có số thửa mới là 112, tờ bản đồ số 55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 150736 đứng tên ông Trần K. Chi phí ông Thi Văn H đã bỏ ra để làm sổ cho ông Trần K là 70.000.000 đồng. Nay gia đình ông Trần K phát sinh tranh chấp với các thành viên trong gia đình. Do đó, việc chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2021 không tiếp tục thực hiện được nên vào ngày 25/9/2023, con trai ông Trần K là ông Trần Đăng D đã trả cho ông Thi Văn H được 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 270.000.000 đồng cam kết đến ngày 31/10/2023 sẽ trả hết. Tuy nhiên, ông Trần K đã không thực hiện đúng cam kết. Do đó, ông Thi Văn H yêu cầu buộc ông Trần K phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 270.000.000 đồng. Ông Thi Văn H không yêu cầu phạt cọc.

- *Bị đơn là ông Trần K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đăng D:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân huyện Hòa Vang đã gửi các văn bản tố tụng nhưng không có ai tham gia và trình bày về ý kiến phản hồi của mình đối với vụ án.

- *Người làm chứng là ông Trần Công L trình bày:* Ông Trần Công L là người làm dịch vụ môi giới bất động sản. Vào ngày 28/01/2021, ông là người làm chứng và chứng kiến việc ông Trần K với ông Thi Văn H ký kết Hợp đồng đặt cọc, theo đó ông Trần K nhận số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Thi Văn H để cam kết sau khi làm xong thủ tục tách thửa sẽ chuyển nhượng thửa đất số 6 tờ bản đồ số 14 với diện tích đất là 1.500m<sup>2</sup> có số sổ BĐ 66937 tại thôn K, xã H, huyện H đứng tên ông Trần K cho ông Thi Văn H, giá trị thoả thuận chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng. Tuy nhiên, do gia đình

ông Trần K phát sinh tranh chấp liên quan đến thửa đất nói trên dẫn đến không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho ông Thi Văn H được.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DSST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*" của ông Thi Văn H đối với ông Trần K.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần K phải trả cho ông Thi Văn H số tiền 270.000.000 đồng (*hai trăm bảy mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Ông Trần K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 13.500.000 đồng (*mười ba triệu năm trăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả cho ông Thi Văn H số tiền tạm ứng án phí 6.750.000 đồng (*sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0001001 ngày 13/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2024, bị đơn ông Trần K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thi Văn H1 và buộc ông Thi Văn H phải trả cho ông Trần K bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 150736 đứng tên ông Trần K.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là ông Thi Văn H đã được triệu tập hợp lệ đến lần hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Trần K thì thấy: Ngày 28/01/2021, tại nhà ông Trần Đăng D (con trai ông Trần K), ông Thi Văn H và ông Trần K có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 14, với diện tích đất là 1.500m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 66937 tại thôn K, xã H, huyện H đứng tên ông Trần K, với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng. Ông Trần K đã nhận đủ 300.000.000 đồng của ông Thi Văn H và cam kết từ ngày 28/01/2021 đến ngày ông K làm xong giấy tờ liên quan đến cấp đổi tách thửa hai bên sẽ tiến hành làm theo tục công chứng chuyển nhượng. Ông Trần K có giao cho ông Thi Văn H bản gốc sổ đỏ trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, theo ông Thi Văn H ông đã tiến hành đăng ký nâng lên đất ở, cấp đổi, tách thửa cho gia đình ông Trần K, thửa đất đã được cấp đổi mới lại vào ngày 15/3/2021 có số thửa mới là 112, tờ bản đồ số 55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 150736 đứng tên ông Trần K. Do gia đình ông Trần K phát sinh tranh chấp với các thành viên trong gia đình dẫn đến việc chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2021 không tiếp tục được thực hiện. Vì vậy, vào ngày 25/9/2023, con trai ông Trần K là ông Trần Đăng D viết giấy thỏa thuận với ông H trước ngày 31/9/2023, ông Mai Đăng D1 thanh toán bằng tiền mặt cho ông Thi Văn H 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 270.000.000 đồng cam kết đến ngày 31/10/2023 sẽ trả hết. Quá trình giải quyết vụ án, ông H thừa nhận đã nhận 100.000.000 đồng của ông D1. Nay ông H yêu cầu buộc ông K phải trả tổng cộng là 270.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng tiền nhận cọc và 70.000.000 đồng tiền làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, ông H không yêu cầu phạt cọc. Xét thấy, bản cam kết ngày 25/9/2023 là do con trai ông là Trần Đăng D tự ký cam kết không có chữ ký của ông Trần K. Ông Trần K cũng không hề biết việc ông D cam kết trả cho ông Thi Văn H ngoài số tiền 300.000.000 đồng ông K đã nhận của ông H thì còn có thêm 70.000.000 đồng làm sổ hồng. Đồng thời, ông Trần Đăng D cũng không phải là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thỏa thuận, thương lượng với ông H số tiền phải trả nhiều hơn so với số tiền ông Trần K đã nhận. Việc gia đình ông Trần K tranh chấp thừa kế nằm ngoài ý muốn của ông K nên dẫn đến ông H không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất không phải do lỗi của hai bên. Mặt khác, đối với số tiền chi phí ông Thi Văn H cho rằng đã bỏ ra để làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần K hết 70.000.000 đồng nhưng ông Thi Văn H không có cung cấp tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông là người làm thủ tục cấp đổi và các hóa đơn, chứng từ thể hiện việc nhà nước thu tiền từ việc nâng giá trị lên đất ở. Do đó, việc buộc ông Trần K phải có nghĩa vụ trả cho ông Thi Văn H số tiền 200.000.000 đồng đã nhận là có cơ sở. Riêng số tiền yêu cầu buộc ông Trần K phải trả lại cho ông Thi Văn H số tiền làm sổ 70.000.000 đồng là không có căn cứ.



[2.2] Đối với kháng cáo của ông Trần K yêu cầu buộc ông Thi Văn H trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 66937 tại thôn K, xã H, huyện H đứng tên ông Trần K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 150736 đứng tên ông Trần K thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý cho ông Trần K. Điều này cho thấy ông đã biết nội dung sự việc nhưng không có bản trình bày cũng như ông không có yêu cầu phản tố đối với ông Thi Văn H về việc yêu cầu buộc trả sổ nên cấp sơ thẩm không có cơ sở để xem xét đối yêu cầu nêu trên của ông hoàn toàn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, HĐXX cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét yêu cầu này. Sau này các bên tranh chấp với nhau thì có thể khởi kiện để giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3] Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần K.

[4] Về án phí DSST: Ông Trần K phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Trần K thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn nên căn cứ 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 án phí và lệ phí Tòa án xét miễn toàn bộ án phí. Ông Thi Văn H phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận.

[5] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Trần K không phải chịu án phí DSPT.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần K. Buộc ông Trần K phải có nghĩa vụ trả cho ông Thi Văn H số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 280, 328, 351 và 353 của Bộ luật 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 án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần K.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DSST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà ông Thi Văn H đối với bị đơn ông Trần K về việc "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*".

3.1. Buộc ông Trần K phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Thi Văn H số tiền đặt cọc còn lại đã nhận là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*).

3.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí DSST: Ông Trần K được xét miễn toàn bộ án phí. Ông Thi Văn H phải chịu: 3.500.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.750.000 đồng (*sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0001001 ngày 13/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông Thi Văn H số tiền 3.250.000 đồng.

5. Án phí DSPT: Ông Trần K được miễn toàn bộ án phí.

*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.*

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

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bé**

