

Bản án số: 44/2024/DS-PT.

Ngày: 17-4-2024.

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: ông **Đinh Tấn Long**;  
bà **Nguyễn Thị Liên**.

*- Thư ký phiên tòa:* bà **Trần Thị Minh Hiếu** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:* ông **Lương Quốc Phòng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2024/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Ngô L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông Hà Đồng T là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: Số F đường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Trần H, sinh năm 1962; bà Tô Thị P, sinh năm 1967; ông Trần Công L1, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần H, bà Tô Thị P, ông Trần Công L1:* ông Trần Phước K, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn M, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam (theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: thôn M, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Ngô L trình bày:*

Năm 2021, ông và ông Nguyễn Văn N có chung tiền để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần H, bà Tô Thị P và con trai là ông Trần Công L1 diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> tại các thửa đất số 650, 95, 339, 592, 593, tờ bản đồ số 02, thuộc thôn C, xã D, huyện D. Ông L và ông N đã đặt cọc tổng số tiền là 250.000.000 đồng. Việc đặt cọc được lập thành hợp đồng đặt cọc và vi bằng. Hai bên thỏa thuận bên mua là người làm thủ tục đo đạc tách thửa, bên bán phải có nghĩa vụ ký các giấy tờ để làm thủ tục. Sau đó, ông N có thuê ông Nguyễn Trung H1 làm dịch vụ đo đạc để làm thủ tục, nhưng khi đo đạc thì diện tích đất giảm so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình ông H không chịu ký hồ sơ, do đó không làm được thủ tục tách thửa để chuyển nhượng. Hai bên có thỏa thuận thêm thời gian để làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng. Đến tháng 8 năm 2022, bà Tô Thị P thông báo không bán đất cho ông L và ông N nữa. Từ đó đến nay, gia đình ông H không trả lại cho ông L số tiền đặt cọc đã nhận, mặc dù ông L đã nhiều lần yêu cầu.

Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông H, bà P và ông L1 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000 đồng và trả cho ông L số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 trình bày:*

Ngày 28/10/2021, vợ chồng ông Trần H, bà Tô Thị P và con trai là ông Trần Công L1 có ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc của ông Nguyễn Văn N 02 lần, mỗi lần 100.000.000 đồng. Lần thứ ba nhận đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng từ ông Ngô L và viết gộp số tiền đặt cọc của 02 lần trước thành 250.000.000 đồng. Mục đích đặt cọc là để chuyển nhượng một phần diện tích đất của gia đình ông H có kích thước là 40m x 25m, tại các thửa đất số 650, 95, 339, 592, 593, tờ bản đồ số 02, thôn C, xã D, huyện D. Hai bên có lập vi bằng tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị B. Lần cuối cùng giao tiền thì hai bên lập Giấy đặt cọc viết tay với tổng số tiền 250.000.000 đồng, lúc này mới có ông L giao tiền và ký giấy đặt cọc. Tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.250.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bên mua là người làm thủ tục đo đạc tách thửa, bên bán phải có nghĩa vụ ký các giấy tờ để làm thủ tục. Sau đó, ông N có thuê ông Nguyễn Trung H1 làm dịch vụ đo đạc để làm thủ tục, nhưng khi đo đạc thì diện tích đất giảm so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nên gia đình ông H không chịu ký hồ sơ, vì lý do đất thiếu quá nhiều. Hai bên cũng đã gia hạn thêm thời gian nhưng ông N vẫn không ra được mảnh trích đo nên khoảng tháng 8 năm 2022, gia đình ông H, bà P đã thông báo không chuyên nhượng đất cho ông L nữa. Sau đó, ông N có yêu cầu gia đình ông H trả tiền và bồi thường tiền cọc. Ông H, bà P đã đến Văn phòng C lần để trả lại số tiền 250.000.000 đồng nhưng ông L và ông N không nhận lại tiền. Nay, ông L khởi kiện yêu cầu các ông, bà phải trả lại tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng và bồi thường số tiền 250.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì ông, bà không sai gì trong việc không làm thủ tục mua bán đất. Trong quá trình hòa giải, ông, bà thống nhất trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng đã nhận. Tại phiên tòa, ông H, bà P và ông L1 không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận và không đồng ý phạt cọc, vì các ông, bà không có lỗi trong việc hợp đồng không thực hiện được.

*Tại lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N trình bày:* ông và ông L có chung tiền để nhận chuyên nhượng diện tích đất 1.000 m<sup>2</sup> tại các thửa đất số 650, 95, 339, 592, 593, tờ bản đồ số 02, thôn C, xã D, huyện D của vợ chồng ông Trần H, bà Tô Thị P và con trai là ông Trần Công L1. Các bên thỏa thuận bên nhận chuyên nhượng có trách nhiệm làm thủ tục trích đo, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra công chứng. Quá trình làm thủ tục giấy tờ, do bên gia đình ông L1 không đồng ý ký hồ sơ xin trích đo nên không ra được mảnh trích đo, từ đó dẫn đến việc chuyên nhượng không thực hiện được. Do đó, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô L, đề nghị Tòa án xem xét buộc ông H, bà P, ông L1 phải trả lại cho ông L số tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng, bồi thường cho ông L số tiền 250.000.000 đồng về nghĩa vụ phạt cọc, tổng cộng 500.000.000 đồng. Đối với phần vốn góp của ông trong việc đặt cọc, ông và ông L sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các Điều 116, 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô L, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Ngô L và ông Nguyễn Văn N số tiền số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2023, bị đơn ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và không đồng ý với yêu cầu phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 thì thấy:

[2.1] Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.000 m<sup>2</sup> tại các thửa đất số 650, 95, 339, 592, 593, tờ bản đồ số 02, thuộc xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam, ngày 16/3/2021, ông Nguyễn Văn N có đặt cọc cho gia đình bị đơn số tiền 100.000.000 đồng; đến ngày 04/5/2021, ông Nguyễn Văn N tiếp tục đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; hai lần đặt cọc nêu trên được Văn phòng T1. Sau đó, vào ngày 28/10/2021, ông Nguyễn Văn N và ông Ngô L tiếp tục đặt cọc cho gia đình bị đơn số tiền 50.000.000 đồng và các bên viết gộp nội dung đặt cọc với tổng số tiền là 250.000.000 đồng tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2021. Mặc dù, tại Hợp đồng đặt cọc nêu trên không có chữ ký của ông Trần H, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã được ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 thừa nhận.

[2.2] Tại đơn trình bày nội dung kháng cáo, ông H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2021 để buộc bị đơn trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông L, ông N là không đúng, trong khi chỉ có ông L là người khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy, theo lời khai của ông L và ông N thì hai ông cùng chung tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2021, gia đình bị đơn đã ký nhận tiền đặt cọc của ông L và ông N.

[2.3] Sau khi đặt cọc, ông L và ông N đã đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục đo đạc tách thửa đất theo thỏa thuận. Tuy nhiên, diện tích



đất theo hiện trạng sử dụng của gia đình bị đơn giảm so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận nên gia đình bị đơn không đồng ý ký biên bản đo đạc, dẫn đến không thể xác lập mảnh trích đo diện tích đất cần tách thửa. Hai bên có gia hạn thêm thời gian để hoàn thành thủ tục tách thửa nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn vẫn không đồng ý ký thủ tục đo đạc tách thửa. Tại phiên đối chất ngày 17/8/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thừa nhận việc bị đơn không ký biên bản đo đạc tách thửa là nguyên nhân làm cho cơ quan có thẩm quyền không ban hành được Mảnh trích đo địa chính nên các bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 23/6/2023, bà P thừa nhận tháng 8/2022, bà P có thông báo cho ông N là gia đình bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá cũ nữa.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có lỗi làm cho các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho ông L, ông N số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 250.000.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Tại đơn trình bày, bị đơn ông Trần H cho rằng ông không ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2021 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông phải trả tiền cọc và phạt cọc là không đúng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2021 được viết gộp số tiền đặt cọc và thay thế cho các lần đặt cọc trước đó. Cụ thể, vào ngày 16/3/2021 và ngày 04/5/2021, mỗi lần đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng, hai lần đặt cọc nêu trên được Văn phòng T1, có đầy đủ chữ ký của ông H, bà P và ông L1. Sau đó, ông N và ông L tiếp tục đặt cọc cho gia đình bị đơn số tiền 50.000.000 đồng và các bên viết gộp nội dung đặt cọc thành tổng số tiền là 250.000.000 đồng tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2021. Mặc dù, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2021 không có chữ ký của ông H, nhưng các lần thỏa thuận đặt cọc trước đó ông H đều biết và ký vào hợp đồng đặt cọc; hơn nữa, trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông H đều thừa nhận gia đình ông có nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và thống nhất trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H cùng với bà P, ông L1 trả lại cho ông L, ông N số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt cọc với số tiền tương đương là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117 và 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 và 29 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô L đối với bị đơn ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô L và ông Nguyễn Văn N số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần H được miễn, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 phải liên đới chịu số tiền là 12.800.000 (Mười hai triệu tám trăm nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần H, bà Tô Thị P và ông Trần Công L1 phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002708 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (17/4/2024).

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Duy Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Duy Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)  
Phạm Quốc Bảo**