

Bản án số: 79/2024/DS-PT

Ngày: 04 - 6- 2024

V/v Tranh chấp đòi tiền đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lê Thành Trung

**Các Thẩm phán:** Ông Phạm Văn Long

Ông Đặng Văn Hùng

**Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi tiền đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lâm Bá H**, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: **Số C, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.**

- **Bị đơn:**

1. Bà **Phan Thị Thu T**, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

2. Ông **Nguyễn Thanh M**, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **khóm F, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.**

**Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Phan Thị Thu T, ông Nguyễn Thanh M:** Ông **Trần Hoàng A**, sinh năm 1966; Địa chỉ: **Số C, khóm B, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2023) (Có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Thu T, ông Nguyễn Thanh M:** Luật sư **Hồ Kim H1, Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh T** (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị Thu T và ông Nguyễn Thanh M là bị đơn.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2022 nguyên đơn ông Lâm Bá H trình bày và yêu cầu như sau: Ngày 06/7/2022, bà Phan Thị Thu T và chồng là ông Nguyễn Thanh M có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với 05 thửa đất. Tổng giá trị 05 thửa đất là 13.500.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc 500.000.000 đồng cho ông M, bà T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất:

- Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 18, diện tích 971.5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác;

- Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 13, diện tích 258.2m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm;

- Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 19, diện tích 93.6m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm;

- Thửa đất số 312, tờ bản đồ số 19, diện tích 190.6m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác;

- Thửa đất số 366, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.697,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác;

Các thửa đất số 311, 312, 366 bà T, ông M đang thế chấp vay tại Ngân hàng nên hai bên làm 02 hợp đồng đặt cọc, một hợp đồng không có công chứng gồm 5 thửa đất, một hợp đồng có công chứng gồm thửa đất số 3 và số 96.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận đến ngày 23/8/2022, làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông H sẽ trả số tiền còn lại 13.000.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh B. Đến ngày 23/8/2022, ông đến Văn phòng công chứng báo cho con bà T là chị Nguyễn Thanh T1 và ông M đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T, ông M không đến. Đến ngày 26/8/2022, con bà T là chị Nguyễn Thanh T1 và ông M có điện thoại cho ông đến Văn phòng C để làm hợp đồng nhưng ông M, bà T chỉ cung cấp được 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của thửa đất số 03, 96 còn 03 thửa đất 311, 312, 366 ông M, bà T chỉ cung cấp được bản phô tô nên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Xét đây là lỗi của ông M, bà T ông không có lỗi nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được nên ông không yêu cầu xem xét yếu tố lỗi và phạt cọc theo như hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận.

Nay ông yêu cầu bà Phan Thị Thu T, ông Nguyễn Thanh M trả lại cho ông số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Phan Thị Thu T, ông Nguyễn Thanh M là ông Trần Hoàng A trình bày và yêu cầu như sau:* Ông thống nhất lời khai của nguyên đơn về thời điểm giao số tiền đặt cọc. Sau khi nhận cọc xong ông M, bà T giao toàn bộ 05 thửa đất nêu trên cho ông H quản lý, sử dụng. Đến ngày 23/8/2022, ngày thực hiện hợp đồng con bà T có điện thoại và nhắn tin

cho ông **H** để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông **H** nói ông đang bận công việc và nói ông **M** cùng vợ là bà **Phan Thị Thu T** đến Văn phòng công chứng trước. Bà **T** có đến Văn phòng công chứng để yêu cầu soạn hợp đồng. Do đất hộ nên chị **V** nhân viên Phòng công chứng yêu cầu bà **T** phải sao lục hộ khẩu. Sau đó, ông **H** cũng không đến con bà **T** có điện thoại báo cho ông **H** là đến **Công an thành phố T** để trích sao hộ khẩu và Công an hẹn 03 ngày mới có kết quả. Sau đó, con bà **T** có báo cho ông **H** biết. Đến ngày 26/8/2022, sau khi có sao lục hộ khẩu con bà **T** tiếp tục điện thoại báo cho ông **H** và ông nói ông bận việc. Đến ngày 30/8/2022, ông **H** có dẫn người đến xem đất con bà **T** mời ông **H** vào nhà để nói chuyện về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời có mời Thừa phát lại đến để chứng kiến sự việc việc trao đổi giữa bà **T** và ông **H**. Khi thấy nhân viên Thừa phát lại ông **H** bỏ đi và gia đình bà **T** có yêu cầu Thừa phát lại ghi nhận sự việc. Đến ngày 09/9/2023, gia đình bà **T** có đến Văn phòng công chứng và có điện thoại ông **H** đến thực hiện hợp đồng, ông **H** nói không đến và đã khởi kiện vụ việc ra Tòa án. Kể từ ngày đặt cọc gia đình bà **T** đã nhiều lần gọi ông **H** để thực hiện hợp đồng còn ông **H** chưa có lần nào điện thoại cho gia đình bà **T** về việc chuyển nhượng đất này.

Nay ông **Lâm Bá H** yêu cầu bà **Phan Thị Thu T**, ông **Nguyễn Thanh M** trả lại cho ông **H** số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng thì ông **M**, bà **T** không đồng ý vì ông **M**, bà **T** không vi phạm hợp đồng đã giao kết mà ông **H** là người vi phạm hợp đồng như đã thỏa thuận. Đồng thời, ông **M**, bà **T** yêu cầu Tòa án bác đơn yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000 đồng của ông **Lâm Bá H** và ông **M**, bà **T** đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã xử:

Căn cứ vào các Điều 5; Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lâm Bá H**.
2. Buộc bị đơn bà **Phan Thị Thu T**, ông **Nguyễn Thanh M** trả lại cho ông **Lâm Bá H** số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/01/2024 ông Nguyễn Thanh M và bà Phan Thị Thu T kháng cáo không đồng ý trả cho ông Lâm Bá H 500.000.000 đ

Ngày 29/01/2024 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Ông M bà T không có lỗi trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, ông H đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M, bà T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, không buộc bà T, ông M phải trả cho ông H 500.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng đất.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2023 cả hai bên đều thống nhất ngày 23/8/2023 sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì bên A sẽ trả số tiền còn lại cho bên B là 13.000.000.000 đồng đối với 05 thửa đất. Tại Điều 4 trong hợp đồng thể hiện bên A đặt cọc cho bên B nếu không mua thì bên A mất tiền cọc, còn nếu bên B không bán cho bên A thì bồi thường gấp hai số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B. Bà T, ông M cho rằng có đến Văn phòng công chứng nhưng do ông H không đến, bà T nhiều lần gọi cho ông H để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông H vẫn không đến xem như ông H đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Bá H. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh và kháng cáo của bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của ông M bà T trả lại cho ông Lâm Bá H 150.000.000 đ tiền đặt cọc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh M và bà Phan Thị Thu T không đồng ý trả lại 500.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông Lâm Bá H.

Ngày 06/7/2022, bà Phan Thị Thu T và chồng là ông Nguyễn Thanh M làm

hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông 05 thửa đất. Tổng giá trị 05 thửa đất là 13.500.000.000đồng, ông H đã đặt cọc 500.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng số là 05 thửa nhưng có 03 thửa 311, 312, 366 ông M bà T đang thế chấp Ngân hàng V1 chi nhánh T2. Đến ngày 23/8/2022, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và ông H sẽ trả số tiền còn lại bằng 13.000.000.000 đồng. Đến hạn ký hợp đồng, ông H cho rằng ông đến Văn phòng công chứng nhưng bà T và ông M không đến. Bên bà T ông M cho rằng ông H không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng mà ngày 30/8/2022 ông H còn kêu người đến xem đất để bán nên bà T có yêu cầu Thừa phát lại đến lập vi bằng. Ông H cho rằng bà T ông M đã vi phạm hợp đồng đặc cọc nên yêu cầu hủy hợp đồng đặc cọc. Xét thấy hợp đồng đồng đặc cọc đến ngày 23/8/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 311, 312, 366 ông M bà T chưa xóa thế chấp, đất cấp cho hộ gia đình Văn phòng công chứng yêu cầu cung cấp thành viên hộ gia đình bên gia đình bà T phải chờ Công an thành phố T cung cấp nên ngày 23/8/2022 hai bên không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi xóa được thế chấp quyền sử dụng đất và cung cấp thành viên hộ gia đình, ông M bà T nhiều lần yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H3 không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất. Khi đặt cọc chuyển nhượng đất ông H biết ông M, bà T còn đang thế chấp 03 thửa đất tại ngân hàng nhưng ông vẫn đồng ý đặc cọc để mua. Bên bán khi nhận đặc cọc vẫn biết đến ngày 23/8/2022 phải đem giấy chứng nhận đất đến để ký hợp đồng nhưng không thực hiện việc giải chấp để lấy giấy chứng nhận đi ký hợp đồng nên hai bên điều có lỗi trong việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/8/2022. Nhưng sau đó bên bán đã khắc phục lỗi của mình là xóa thế chấp ngày 09/9/2022 và cung cấp giấy xác nhận thành viên của hộ gia đình để tiếp tục chuyển nhượng đất. Tuy nhiên ông H không đồng ý mua nữa ông cho rằng người bạn cùng hùn mua đất đã không mua nữa và ông không có khả năng tài chính để mua đất.

[2] Theo Điều 4 của hợp đồng đặc cọc nên bên A không mua sẽ mất cọc, còn nên B (bên bán) không bán cho bên A thì bồi thường gấp hai số tiền đã nhận cọc. Bên ông M, bà T sau khi khắc phục lỗi của mình vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H nhưng ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là lỗi của ông H, theo hợp đồng là ông H phải mất toàn bộ tiền cọc.

Mặc khác khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định:

*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả*



*lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Ông **Lâm Bá H** đã từ chối thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên số tiền đặt cọc sẽ thuộc về bên nhận đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông **H** là không đúng pháp luật cũng như theo thỏa thuận giữa các bên.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm phía người đại diện của ông **M**, bà **T** đồng ý trả lại cho ông **H** 150.000.000 đồng tiền cọc nên ghi nhận sự tự nguyện này của ông **M** và bà **T**.

[4] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Ý kiến của kiểm sát viên, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Kháng cáo của ông **M** và bà **T** được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Nguyễn Thanh M** và bà **Phan Thị Thu T**;

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lâm Bá H** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Thanh M** và bà **Phan Thị Thu T** trả lại số tiền cọc bằng 500.000.0000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Nguyễn Thanh M** và bà **Phan Thị Thu T** trả lại cho ông **Lâm Bá H** 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) tiền đặt cọc.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Lâm Bá H**, ông **Nguyễn Thanh M** và bà **Phan Thị Thu T** không phải chịu án phí phúc thẩm.

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 7, 7a, 7b 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:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố Trà Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thành Trung**