

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM

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

Bản án số: 16/2024/DS-PT.  
Ngày: 23-01-2024.  
V/v tranh chấp 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 **Nguyễn Văn Dũng**;  
ông **Nguyễn Hữu Thịnh**.

**- 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:** bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2023/DS-ST ngày 20 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: 124/2023/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Hồ Tiến P**, sinh năm 1976 và bà **Dương Thị Thúy V**, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Ông P có mặt, bà V vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Dương Thị Thúy V**: ông **Hồ Tiến P**, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm 1968 và bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Ông T có mặt, bà T1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị T1**: ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông **Nguyễn Quang T**.

**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 Hồ Tiến P và bà Dương Thị Thúy V trình bày:*

Ngày 14/7/2022, vợ chồng ông P, bà V có ký kết hợp đồng đặt cọc để mua một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 18 tại thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam của vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng hoàn tất. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận ra công chứng trong hợp đồng đặt cọc nhưng ông T, bà T1 vẫn chưa hoàn thành việc tách thửa, ra sổ để thực hiện việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà. Ông T, bà T1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, thời gian đã quá lâu nên vợ chồng ông, bà yêu cầu ông T, bà T1 phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng, trả số tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 thừa nhận vào ngày 14/7/2022, ông, bà có thỏa thuận bán cho vợ chồng ông Hồ Tiến P, bà Dương Thị Thúy V một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 18 tại thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam với giá là 1.000.000.000 đồng, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông P, bà V đã đặt cọc cho vợ chồng ông, bà số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại ông P, bà V sẽ giao khi hoàn tất thủ tục công chứng việc chuyển nhượng.

Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền, ông, bà có đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói với vợ chồng ông P, bà V rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông, bà đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng; đồng thời, ông, bà cũng có báo với nhân viên Ngân hàng là gia đình ông, bà muốn bán một phần đất để lấy tiền trả khoản nợ 800.000.000 đồng cho Ngân hàng. Bên Ngân hàng cũng hướng dẫn cho ông, bà gom tiền nộp cho Ngân hàng để xóa thế chấp và lấy giấy tờ ra để làm thủ tục tách thửa.

Trong quá trình mua bán, ông P hướng dẫn viết giấy đặt cọc nhận tiền, vì là lần đầu bán đất nên vợ chồng ông, bà không hình dung được thời gian làm giấy tờ bao lâu là xong; hơn nữa, gia đình chưa gom đủ tiền để trả cho Ngân hàng nên trong giấy đặt cọc ông, bà có viết rõ: “Trong quá trình thực hiện có gì trở ngại thì cùng nhau thỏa thuận”. Ông P có đồng ý thời hạn đặt cọc là trên 06 tháng, kể từ ngày 14/7/2023, nếu quá 6 tháng thì cũng không phạt cọc. Dù chưa làm được giấy tờ và chưa nhận đủ tiền nhưng ông, bà vẫn nói với ông P rằng nếu muốn làm nhà, sử dụng đất thì cứ làm, ông, bà không có ý kiến gì.

Nay vợ chồng ông P dựa vào chứng cứ viết thêm sau hợp đồng để yêu cầu phạt cọc là không hợp lý, mâu thuẫn với Điều 3 của hợp đồng đặt cọc. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng, vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà V vì

ông, bà vẫn muốn bán đất. Ông, bà vẫn nhờ dịch vụ làm thủ tục tách thửa nhưng do gặp trục trặc nên chưa thực hiện được.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 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 nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền nhận đặt cọc cho ông Hồ Tiến P và bà Dương Thị Thúy V là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 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 28/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Quang T 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 không rút 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.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang T thì thấy:

[2.1] Ngày 14/7/2022, vợ chồng ông Hồ Tiến P và bà Dương Thị Thúy V đã đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 18, tại thôn A, xã D, huyện D,

tỉnh Quảng Nam. Việc đặt cọc giữa các bên được thể hiện bằng “Hợp đồng đặt cọc” và các bên đều thừa nhận đã giao, nhận đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc thể hiện thời hạn đặt cọc là trên 06 tháng, kể từ ngày 14/7/2022 và không thể hiện thời hạn kết thúc. Tuy nhiên, sau đó hai bên thỏa thuận lại nên bà T1 ghi thêm vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc nội dung: “thời gian công chứng đến 14/02/2023 là hạn chót... nếu bên nào sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Như vậy, thời hạn các bên thỏa thuận để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm nhất là ngày 14/02/2023.

[2.2] Ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 thừa nhận từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc đến nay, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông, bà vẫn chưa thực hiện được việc tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hồ Tiến P và bà Dương Thị Thúy V. Ông T, bà T1 cho rằng trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông, bà đã thông báo cho ông P, bà V biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm các bên ký kết “Hợp đồng đặt cọc” vào ngày 14/7/2022, ông T, bà T1 đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 18 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Q - Phòng G để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền vay theo Hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, việc thế chấp này cũng không ảnh hưởng gì đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, vì hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nếu ông T, bà T1 xóa thế chấp tại Ngân hàng và tiến hành thủ tục tách thửa đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng thì các bên có quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất này. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến nay, ông T, bà T1 vẫn chưa tiến hành xóa thế chấp để thực hiện thủ tục tách thửa đất và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà V. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/7/2022 giữa ông Hồ Tiến P, bà Dương Thị Thúy V với ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị T1 có hiệu lực pháp luật. Đến thời điểm hiện nay các bên vẫn chưa giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do lỗi của ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng, nhưng chỉ nêu trong phần nhận định, không nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm là thiếu sót; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung vào phần quyết định cho phù hợp.



[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Quang T phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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 Nguyễn Quang T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 92, 147, 148 và 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 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 Hồ Tiến P và bà Dương Thị Thúy V đối với bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Tiến P, bà Dương Thị Thúy V số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Tổng cộng là 400.000.000 (*Bốn 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: buộc ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 liên đới chịu số tiền 10.300.000 (*Mười triệu ba trăm nghìn*) đồng. Hoàn trả lại cho ông Hồ Tiến P và bà Dương Thị Thúy V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002471 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Về chi phí tố tụng khác: buộc ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng (*đã nộp xong*).

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Quang T 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 0002626 ngày 06/10/2023 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 (23/01/2024).

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***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**