

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 32/2023/DS-PT  
Ngày 23 - 5 - 2023  
Về “T/c hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Kim Thương.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Ông Trần Việt Trung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Hồng Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trà Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2023/TLPT- DS ngày 04 tháng 4 năm 2023, về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2023/QĐ- PT ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, địa chỉ: Khu phố B, thị trấn G, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Đức A - Luật sư Văn phòng Luật sư T; địa chỉ: Số M, đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2022*); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Q, địa chỉ: Khu phố B, thị trấn G, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Trần Thị Hoàng M và bà Tạ Thị Phương T - Văn phòng luật sư H; địa chỉ: Số B đường T, khu phố M, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2023*); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Q là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:** Ngày 14/3/2022, ông Trần Văn T (bên B) và bà Trần Thị Q (bên A) ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà Q đồng ý chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 127, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.028,2m<sup>2</sup> tại

khu phố B, thị trấn G, huyện L, tỉnh Quảng Trị, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 2.600.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc 250.000.000 đồng, hẹn đến 15 giờ ngày 14/6/2022 hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, ông T trả đủ số tiền còn lại 2.350.000.000 đồng cho bà Q, và cam kết: Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn trên nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 500.000.000 đồng, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất tiền đặt cọc.

Ngày 14/6/2022, ông T mang theo tiền đến Văn phòng công chứng để cùng bà Q thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Q không đến nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được.

Như vậy, nội dung của Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là lỗi của bà Q, nên bà Q có nghĩa vụ phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và phạt cọc 250.000.000 đồng.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Q phải trả số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng.

**Bị đơn bà Trần Thị Q trình bày:** Bà Q thừa nhận ký Hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc của ông T. Tuy nhiên, do con gái bà Q không đồng ý chuyển nhượng nên bà Q xin trả lại cho ông Thuận 200.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý; đồng thời, yêu cầu bà Q viết cam kết không được chuyển nhượng đất cho ai thì bà Q không đồng ý làm biên bản; đối với số tiền 50.000.000 đồng con trai bà Q đã tiêu hết. Mặc dù, con gái của bà Q không đồng ý ký để chuyển nhượng thửa đất do chưa chia thừa kế, nhưng ông T nói rằng vẫn làm được thủ tục chuyển nhượng và đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cước công dân của bà Q và giấy chứng tử của chồng bà Q để làm thủ tục nhưng không làm được. Đến hẹn công chứng bà Q có vào Phòng công chứng S nhưng không có ông T. Hiện số tiền trên bà Q đã sử dụng để trả nợ hết, đề nghị ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan để bà Q làm thủ tục tách thửa phần đất của bà Q bán để trả nợ. Bà Q không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc phạt cọc, chỉ đồng ý trả lại 250.000.000 đồng tiền cọc.

Với những nội dung trên,

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Trị, đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T. Buộc bà Trần Thị Q phải trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc 250.000.000

đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng; tổng cộng 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 02/3/2023, bị đơn bà Trần Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút kháng cáo. Nguyên đơn và bị đơn đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Trị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Q phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc theo “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 14/3/2022, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Trần Thị Q cư trú tại huyện L, tỉnh Quảng Trị. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện L thụ lý và giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền.

#### **[2] Xét nội dung kháng cáo:**

[2.1] Về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc: Ngày 14/3/2022 bà Trần Thị Q và ông Trần Văn T ký kết “*Hợp đồng đặt cọc*”, với nội dung ông T đặt cọc với mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI78836 được UBND huyện L cấp cho hộ bà Q, với diện tích chuyển nhượng 1028,2m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 2.600.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 250.000.000 đồng, số tiền còn lại ông T sẽ trả sau khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng; thời hạn đặt cọc 90 ngày kể từ ngày 14/3/2022 đến ngày 14/6/2022, cùng ngày 14/3/2022 ông T đã chuyển đủ số tiền đặt cọc cho bà Q.

Như vậy, nội dung văn bản thể hiện rõ mục đích, đối tượng giao kết và quy định quyền, nghĩa vụ cơ bản của các bên tham gia, đảm bảo hiệu lực về giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, ngày 14/6/2022 là hạn cuối cùng để các bên thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T

báo cho bà Q đến văn phòng công chứng S, thành phố Đ để thực hiện công chứng nhưng bà Q không đến, có xác nhận của Văn phòng công chứng. Việc Bà Q không đến văn phòng công chứng theo thỏa thuận là từ chối giao kết, như vậy lỗi hoàn toàn thuộc về bà Q.

Tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận: *“Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A (bà Q) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B (ông T), thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 500.000.000 đồng”*.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự buộc bà Q trả cho ông T số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng; tổng cộng là 500.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.3] Xét lý do trong nội dung kháng cáo của bà Q cho rằng: Trước khi làm thủ tục công chứng hợp đồng phải làm thủ tục thừa kế, cấp đổi lại sổ đỏ nhưng do ông T giữ sổ đỏ của bà Q; thấy rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI78836 được UBND huyện L, tỉnh Quảng Trị cấp cho hộ ông Trần Hữu L và bà Trần Thị Q, như vậy bà Q là một trong những người sở hữu hợp pháp của thửa đất và phải chịu trách nhiệm làm các thủ tục thừa kế trước khi ký cam kết chuyển nhượng cho người khác. Do đó, lý do bà Q đưa ra không phải lỗi của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật, tuy nhiên bà Trần Thị Q là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà Q được miễn án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117; Điều 328 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, buộc bà Trần Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng; tổng cộng là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, mà bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

*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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự.*

**2. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:**

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị Q.  
- Hoàn trả cho anh Trần Văn T số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000208 ngày 18/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Quảng Trị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện L;
- CC THADS huyện L;
- VKSND huyện L;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đoàn Thị Kim Thương**