

Bản án số: 24/2025/DS-PT
Ngày: 27-02-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng ”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Trung

Bà Nguyễn Thị Thanh Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bằng Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Hậu T, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Xóm S, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Đạt H1, sinh năm 1954 và bà Lê Thị P, sinh năm 1963. Địa chỉ: Xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1993. Địa chỉ: Xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Ý kiến của nguyên đơn anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H:*

Ngày 30 tháng 11 năm 2023, vợ chồng anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích 160 m² (phần đất thứ 2 từ ngoài sân bóng vào có chiều rộng 8 mét, dài 20 mét) của một phần thửa đất số 165 tờ bản đồ số 28 tại xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số CC997178 vào sổ cấp giấy chứng

nhận số CH00027 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An (gọi tắt UBND huyện N) cấp ngày 28/11/2016 mang tên ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P, giá chuyển nhượng là 540.000.000 đồng và số tiền đã đặt cọc là 100.000.00 đồng, với thỏa thuận mức phạt cọc bằng 02 lần số tiền đặt cọc.

Đến ngày 29/02/2024, ông H1, bà P và anh T, chị H đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc O tại thị xã T, tỉnh Nghệ An để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà anh T, chị H đã đặt cọc. Anh T, chị H đến Văn phòng Công chứng nhưng do thiếu trích đo phần thửa đất chuyển nhượng nên Văn phòng công chứng không công chứng hợp đồng chuyển nhượng, vì vậy anh T, chị H chưa ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã đặt cọc với ông H1, bà P.

Ngày 07/3/2024, anh T, chị H nhận được thông tin ông H1, bà P đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1, chị T2 thửa đất bên cạnh thửa đất anh T, chị H đã đặt cọc. Anh T, chị H có gọi điện cho ông H1, bà P thì gia đình ông H1, bà P nói không chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T, chị H.

Ngày 11/3/2024, đình anh T, chị H đã viết đơn kiến nghị đề nghị giải quyết tranh chấp gửi đến Ủy ban nhân dân xã N, huyện N. Đến ngày 28/3/2024 thì Ủy ban nhân dân xã N tiến hành hòa giải tranh chấp giữa hai gia đình. Tại buổi hòa giải thì anh T, chị H tiếp tục yêu cầu được nhận chuyển nhượng thửa đất theo như hợp đồng đặt cọc nhưng phía gia đình ông H1, bà P không đồng ý chuyển nhượng phần thửa đất trên và chỉ trả lại cho gia đình anh T, chị H số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng do đó buổi hòa giải không thành. Do ông H1, bà P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên anh T, chị H đề nghị Tòa án buộc ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P trả số tiền là 300.000.000 đồng trong đó số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng.

2. Ý kiến của bị đơn ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

Ngày 30/11/2023, ông Trần Đạt H1, bà Lê Thị P có ký hợp đồng đặt cọc với anh Trần Hậu T, chị Nguyễn Thị H để đảm bảo chuyển nhượng diện tích là 160 m² (phần đất thứ 2 ngoài sân bóng vào rộng 8 mét và dài 20 mét) của một phần thửa đất số 165 tờ bản đồ số 28 tại xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An), GCNQSDĐ số CC997178 do UBND huyện N cấp ngày 28/11/2016 mang tên ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P, giá chuyển nhượng là 540.000.000 đồng và số tiền đã đặt cọc là 100.000.00 đồng, với thỏa thuận mức phạt cọc bằng 02 lần số tiền đặt cọc.

Hợp đồng là do anh T, chị H tự soạn, do thấy hợp đồng đặt cọc không đúng thì ông H1, bà P có gọi điện cho anh T, chị H đề nghị sửa hợp đồng thì anh T, chị H không đồng ý. Trong thời gian chờ ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H1, bà P có yêu cầu anh T, chị H đưa thêm tiền để rút GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng ra để làm GCNQSDĐ cho nhanh nhưng anh T, chị H không đồng ý. Đến ngày 29/02/2024, ông H1, bà P đã có trích đo phần thửa đất nhưng chưa đóng dấu và có gọi anh T, chị H xuống Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng phần thửa đất trên nhưng anh T, chị H xuống nhưng không ký mà lại bỏ về. Sau đó

anh T, chị H lại làm đơn kiện đến Ủy ban nhân dân xã N nên gia đình ông H1, bà P không đồng ý chuyển nhượng phần thửa đất trên cho anh T và chị H nữa và chỉ chấp nhận trả lại 100.000.000 đồng đã nhận đặt cọc của anh T, chị H, không chấp nhận phạt cọc.

3. Ý kiến của người làm chứng:

- Anh Lê Văn T1 và chị Nguyễn Thị Quỳnh T2: Anh T1, chị T2 có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 165 tờ bản đồ số 28 tại xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An) của ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị Phương N tách ra là thửa số 235 tờ bản đồ số 28 có diện tích là 160 m². Ngày 29/02/2024, anh T1, chị T2 có đi cùng ông H1, bà P, anh T, chị H xuống văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do thiếu hồ sơ trích đo tách thửa nên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/3/2024, anh T1, chị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 235 tờ bản đồ số 28.

- Anh Lê Trung T3: Gia đình anh T3 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 28, diện tích 160 m² của ông Lê Đạt H3 và bà Lê Thị P, thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất là vào ngày 08/3/2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 17/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119, Điều 328; Điều 351; Điều 418 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H là buộc ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P phải liên đới trả cho anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H tổng số tiền 300.000.000 đồng trong đó số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên lãi suất chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Ngày 30/9/2024, bị đơn ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DSST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An. Anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H là người có lỗi. Ông H1, bà P không đồng ý bồi thường số tiền cọc theo hợp đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H phải bồi thường tiền cọc ngày 30/11/2023 cho ông H1, bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Đạt H1, bà Lê Thị P và người đại diện theo ủy quyền bổ sung nội dung kháng cáo: Đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho anh T, chị H số tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp kháng cáo của bị đơn ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P nộp trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2023 giữa anh Trần Hậu T, chị Nguyễn Thị P1 với ông Trần Đạt H1, bà Lê Thị P thấy rằng: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ngày 30/11/2023 giữa anh T, chị H với ông H1, bà P có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 160 m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 28 có tổng diện tích là 2555,1 m² tại xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An), thửa đất mang tên ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P với giá trị chuyển nhượng là 540.000.000 đồng và số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng. Theo đó tại Điều 3 của hợp đồng có ghi: “Nếu bên A từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền cọc. Nếu bên B từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho bên A số tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc gấp 02 lần với số tiền cọc, cụ thể: 200.000.000 đồng”.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; nội dung hợp đồng ghi rõ đầy đủ về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Do đó, hình thức, nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 11 năm 2023 giữa anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H với ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P có hiệu lực pháp luật.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Theo lời khai của bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền thì vào ngày 29/02/2024 đã có hồ sơ trích đo thửa đất, bị đơn đã liên

lạc với anh T, chị H đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã đặt cọc, anh T và chị H có xuống nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng mà bỏ về. Theo lời khai của nguyên đơn khi đến văn phòng công chứng do thiếu trích đo phần thửa đất chuyển nhượng nên văn phòng công chứng không công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên anh T, chị H chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã đặt cọc với ông H1, bà P. Lời khai của anh T, chị H trùng khớp với lời khai của anh T1, chị T2 là người cùng nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông H1, bà P (thửa đất liền kề thửa đất đặt cọc của anh T, chị H).

Theo công văn số 57/CNNĐ ngày 20/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N thì hồ sơ trích đo thửa đất số 165, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất tại xóm Q, xã N, huyện N được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số CC 997178 ngày 28/11/2016 được trích đo thành 03 thửa mang tên ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P gồm các thửa 233, 234, 235 và thời gian hoàn thành việc trích đo thửa là ngày 05/3/2024 và có hiệu lực từ ngày 07/3/2024 sau khi ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P xin điều chỉnh lại diện tích đất ở và các thửa sau khi tách thửa. Tại phiên toà phúc thẩm ông H1, bà P và người đại diện theo uỷ quyền cũng thừa nhận vào ngày 29/02/2024 chưa có hồ sơ trích đo thửa đất chuyển nhượng với anh T, chị H, chỉ có bản mềm trong máy điện thoại.

Như vậy vào ngày 29/02/2024, ông H1, bà P chưa có hồ sơ trích đo tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng cho anh T, chị H. Do các bên thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc là chuyển nhượng một phần thửa đất và tính đến thời điểm giao kết hợp đồng ông H1, bà P phải có GCNQSDĐ, tuy nhiên đến ngày 07/3/2024, ông H1, bà P mới có hồ sơ tách thửa. Do đó ngày 29/02/2024, anh T, chị H chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1, bà P là đúng quy định của pháp luật.

Đến ngày 07/3/2024, khi biết ông H1, bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất bên cạnh phần đất mà anh T, chị H đã đặt cọc thì anh T, chị H đã liên lạc với ông H1, bà P để được chuyển nhượng phần đất đã đặt cọc nhưng ông H1, bà P không đồng ý chuyển nhượng nữa. Ngày 8/3/2024, ông H1, bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nhận đặt cọc của anh T, chị H cho anh T3, chị N1.

Ngày 11/3/2024, anh T, chị H đã làm đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân xã N, huyện N để yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tại biên bản hoà giải ngày 28/3/2024, anh T, chị H vẫn mong muốn được chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất đã đặt cọc với ông H1, bà P nhưng ông H1, bà P không đồng ý. Theo Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2023, ông H1, bà P cam đoan kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực sẽ không đưa tài sản nêu trên tham gia giao dịch nào dưới bất kỳ hình thức nào. Do đó việc ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc và đã chuyển nhượng thửa đất nhận đặt cọc cho người khác trong thời hạn đặt cọc là lỗi hoàn toàn thuộc về ông Trần Đạt H1, bà Lê Thị P và đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2023.

Về mức phạt cọc: Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/11/2023 về mức phạt cọc các bên thoả thuận nếu ông H1, bà P từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc gấp 02 lần với số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Do ông H1, bà P là người vi phạm hợp đồng đặt cọc do không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận đặt cọc của anh T, chị H, vì vậy Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P phải liên đới trả cho anh Trần Hậu T và chị Nguyễn Thị H tổng số tiền 300.000.000 đồng, trong đó số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 200.000.000 đồng là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 05/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đạt H1 và bà Lê Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện N;
- Chi Cục THADS huyện N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh

