

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 28/2023/DS-PT  
Ngày 28/3/2023  
“*V/v tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc*”

**NHÂN D  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Anh Ứng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tài Sử và ông Bùi D Đại;

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Mừng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 tháng 02 và ngày 28 tháng 3 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắc Nông xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắc Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Hồ Tiến N và chị Nguyễn Duy A, cùng địa chỉ: Thôn 03, xã T, huyện C, tỉnh Đắc Nông – Đều vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T1 H – Có mặt và ông Hồ Ngọc D – Vắng mặt, địa chỉ: Số 08A N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắc Nông.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Khánh L – Luật sư Chi nhA Công ty luật TNHH MTV N & cộng sự tại Đắc Nông; địa chỉ: Số 08A N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắc Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**- Bị đơn:** Anh Trương Văn T và chị Đặng Thị T1, cùng địa chỉ: Thôn 03, xã T, huyện C, tỉnh Đắc Nông – Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* + Anh Trương Văn Đ; anh Trương Minh S; anh Trương Đức T2 và chị Trương Thị Thu H, cùng địa chỉ: Thôn 03, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 H và ông Hồ Ngọc D là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Đầu năm 2020, anh Hồ Tiến N, chị Nguyễn Duy A có nhận chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 05, đất tọa lại tại thôn 03, xã T, huyện C của hộ gia đình anh Trương Văn T, chị Đặng Thị T1 với diện tích: Cạnh đông dài 45 mét; Cạnh tây dài 45 mét; Cạnh N dài 7 mét; Cạnh Bắc dài 7 mét. Tổng diện tích khoảng 315 m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Ngày 13/02/2020, anh N, chị A đã đặt cọc cho hộ gia đình anh T, chị T1 số tiền 400.000.000, khi đặt cọc có lập hợp đồng đặt cọc và ký kết tại Phòng Công chứng Vũ Thị H. Trong hợp đồng đặt cọc có nội dung thể hiện: Trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì hộ gia đình ông T, bà T1 cam kết tách thửa đất và tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho anh N, chị A. Quá trình thực hiện các thủ tục chuyển giao đất và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho anh N, chị A thì chị Đặng Thị T1 bị Tòa án nhân dân huyện Cư Jút ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất đang chuyển nhượng. Do đó, các bên không tiến hành thủ tục sang nhượng được thửa đất trên.

Đến đầu năm 2022, anh T, chị T1 nói sẽ không tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho anh N, chị A nữa (nhắn tin qua điện thoại của chị A), ngay sau đó chị T1 đã chuyển khoản cho anh N, chị A số tiền 200.000.000 đồng. Anh N, chị A không đồng ý và đã yêu cầu chị T1, anh T trả đủ số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, theo như hợp đồng đặt cọc nhưng chị T1 nói "Khi nào có thì trả, chứ ngay lập tức thì chị T1 không có".

Sau nhiều lần thỏa T1 không thành và không có hướng giải quyết. Vì vậy, anh N, chị A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị T1, anh T phải trả số tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.00 đồng, tổng là 600.000.000 đồng.

*Bị đơn chị T1 trình bày:* Chị T1 thừa nhận là ngày 13/02/2020 anh N, chị A đã đặt cọc cho hộ gia đình chị số tiền 400.000.000 đồng khi đặt cọc có lập hợp đồng đặt cọc (Có nội dung như hợp đồng đặt cọc đã ký kết tại Phòng Công chứng Vũ Thị H) để chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 88, tờ bản đồ số 05, đất tọa lại tại Thôn 03, xã T, huyện C với diện tích khoảng 315 m<sup>2</sup>. Thời điểm lập hợp đồng đặt cọc thì thửa đất không có tranh chấp và không bị ngăn chặn gì.

Trong hợp đồng đặt cọc có nội dung thể hiện: Trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì hộ gia đình anh T, chị T1 cam kết tách thửa đất và

tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho anh N, chị A. Quá trình thực hiện các thủ tục chuyển giao đất và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho anh N, chị A thì bị Tòa án nhân dân huyện C ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất đang chuyển nhượng (do khi đó chị T1 đang bị khởi kiện vụ án khác) nên hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Nay anh N, chị A khởi kiện yêu cầu chị T1 và anh T trả số tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.00 đồng, tổng là 600.000.000 đồng thì chị T1 chỉ đồng ý trả tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng, còn tiền phạt cọc là 400.000.00 đồng thì chị không đồng ý.

*Bị đơn anh T trình bày:* Anh T thừa nhận là ngày 13/02/2020 anh N, chị A đã đặt cọc cho hộ gia đình anh số tiền 400.000.000 đồng, khi đặt cọc có lập hợp đồng đặt cọc (Có nội dung như hợp đồng đặt cọc đã ký kết tại Phòng Công chứng Vũ Thị H) để chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 88, tờ bản đồ số 05, đất tọa lại tại thôn 03, xã T, huyện C với diện tích khoảng 315 m<sup>2</sup>. Thời điểm lập hợp đồng đặt cọc thì thửa đất không có tranh chấp và không bị ngăn chặn gì.

Nay anh N, chị A khởi kiện yêu cầu anh T và chị T1 trả số tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.00 đồng, tổng là 600.000.000 đồng thì anh đồng ý trả tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng và đồng ý trả thêm tiền lãi, với lãi suất 1% x 200.000.000 đồng x 30 tháng (tính từ thời điểm lập hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2020 cho đến ngày 12/8/2022) khoảng 60.000.000 đồng cho ông N, bà A. Đối với tiền phạt cọc là 400.000.00 đồng thì anh xin ông N, chị A không phạt cọc.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ trình bày:* Anh Đ thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc với chị A, anh N vào ngày 13/02/2020 là có thật. Tuy nhiên thời điểm đó thửa đất của hộ gia đình anh chuyển nhượng cho anh N, chị A bị Tòa án nhân dân huyện C áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên các bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng như thỏa thuận. Nay bên nguyên đơn khởi kiện thì quan điểm của anh Đ không muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh N, chị A. Số tiền cọc 200.000.000 đồng còn lại gia đình anh Đ xin được trả dần. Đối với yêu cầu phạt cọc thì gia đình anh xin vợ chồng anh N, chị A không phạt cọc. Anh Đ xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị T1 H trình bày:* Chị là con ruột của ông T, bà T1. Chị đồng ý với ý kiến của bố mẹ chị nên chị không trình bày gì thêm. Số tiền cọc 200.000.000 đồng còn lại gia đình chị H xin được trả dần. Còn đối với yêu cầu phạt cọc thì gia đình chị Hà xin vợ chồng ông N, bà A không phạt cọc. Chị H xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Đức T2 trình bày:* Anh T2 là con ruột của ông T, bà T1. Anh đồng ý với ý kiến của bố mẹ nên anh T2 không trình bày gì thêm. Số tiền cọc 200.000.000 đồng còn lại gia đình anh Trương xin được trả dần. Còn đối với yêu cầu phạt cọc thì gia đình anh xin vợ chồng ông N, bà A không phạt cọc. Anh T2 xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Luật sư đồng ý với quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Ngoài ra Luật sư bổ sung thêm: Do bên gia đình anh T, chị T1 cố tình không thực hiện các cam kết đã thỏa thuận như trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết, vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng, nên lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bên gia đình chị T1, anh T. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng Điều 328 của BLDS 2015 buộc anh T, chị T1 và những người liên quan thanh toán cho bên nguyên đơn số tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại bản án số: 27/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử: *1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Tiến N và chị Nguyễn Duy A.*

*1.1 Buộc anh Trương Văn T, chị Đặng Thị T1, anh Trương Văn Đ, anh Trương Minh S, anh Trương Đức T2, chị Trương Thị Thu H trả lại cho anh Hồ Tiến N và chị Nguyễn Duy A số tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng.*

*1.2 Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng của anh Hồ Tiến N và chị Nguyễn Duy A.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2022 bà Nguyễn Thị T1 H và ông Hồ Ngọc D kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Hồ Ngọc D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Hồ Ngọc D, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Ngọc D làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng giữa các bên ngày 13/02/2020 để thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại thôn 03, xã T, huyện C với diện tích khoảng 315 m<sup>2</sup> là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa T1ận nêu trong hợp đồng được các bên thừa nhận, là sự kiện pháp lý không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện phạt cọc: Tại Điều II của hợp đồng đặt cọc các bên thỏa T1ận *“Trong thời hạn 05 (năm) tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng này, bên A có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên cho bên B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên B thì bên B phải trả hết số tiền còn lại cho bên A...”* Ngoài ra hai bên còn thỏa T1ận *“nếu vi phạm hợp đồng thì phải trả số tiền ‘gấp 02 (hai) lần của số tiền mà bên B đã đặt trước’*. Hết thời hạn trên, hộ ông T, bà T1 không thực hiện đúng cam kết, nên ông N, bà A đã khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc.

[2.3]. Hồ sơ vụ án thể hiện: Quá trình thực hiện các thủ tục chuyển giao đất và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho anh N, chị A theo như thỏa T1ận tại hợp đồng đặt cọc thì chị Đặng Thị T1 bị bà Trần Thị T4 khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện C đã thụ ký vụ án số 26/2020/TLST-DS ngày 17/02/2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”* ngày 27/03/2020 Tòa án nhân dân huyện C ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2020/QĐ-BPKCTT *“cấm bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp và các giao dịch dân sự khác”* đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 05 do UBND huyện C cấp ngày 01/11/2018 cho hộ ông Trương Văn T, chị Đặng Thị T1. Do vậy, phía bà T1, ông T không thể tiến hành thủ tục sang nhượng được thửa đất trên trong thời hạn 5 tháng như các bên đã thỏa T1ận trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2020. Mặt khác, theo Biên bản xác minh ngày 03/3/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai C thì ngay sau ký kết hợp đồng đặt cọc thì ngày 14/2/2020 ông Trương Văn T đã nộp hồ sơ đo đạc để tách thửa đất tại Chi nhánh đối với thửa đất nêu trên nhưng đến ngày 10/3/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai C đã trả lại hồ sơ yêu cầu đo đạc cho ông T vì lý do đất cấp sai vị trí phải làm hồ sơ cấp lại sau đó mới tách thửa.

Như vậy, lỗi không tiến hành thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên thỏa T1ận trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2020 là hoàn toàn do yếu tố khách quan, bên chị T1, anh T và các con anh T chị T1 là anh Trương Văn Đ, anh Trương Minh S, anh Trương Đức T2, chị Trương Thị T1 Hà không thể thực hiện đúng nội dung hợp đồng đặt cọc là do khách quan nên bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phạt cọc của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Ngọc D kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án dân huyện C, tỉnh Đắk Nông.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T1 H và ông Hồ Ngọc D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 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 yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 H và ông Hồ Ngọc D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 351 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Tiến N và chị Nguyễn Duy A.

1.1. Buộc anh Trương Văn T, chị Đặng Thị T1, anh Trương Văn Đ, anh Trương Minh Sơn, anh Trương Đức Trường, chị Trương Thị T1 Hà trả lại cho anh Hồ Tiến N và chị Nguyễn Duy A số tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng của anh Hồ Tiến N và chị Nguyễn Duy A.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015*

**2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 H và ông Hồ Ngọc D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên số 0003985, 0003986 ngày 26/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 T1ận 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”.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(đã ký, đóng dấu)

**Nguyễn Anh Ứng**