

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 42/2023/DS-PT

Ngày: 18/8/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

*Thẩm phán:*

1. Ông Trần Việt Trung.

2. Lê Văn Luật.

**- 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 18 tháng 8 năm 2023, tại Hội trường xét xử- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị G, địa chỉ: Khu phố N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Hồ Minh H, địa chỉ: Khu phố H, Phường M, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Minh H:* Ông Trương Hải T; trú tại: Xã T, huyện T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/8/2023), có mặt.

**3. Người có kháng cáo:** Ông Hồ Minh H là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:**

Ngày 04/8/2022, bà G ký Hợp đồng đặt cọc với ông H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 465, tờ bản đồ số 18, diện tích 902 m<sup>2</sup> tại thôn P, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSDĐ số DE 360766 do Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Trị cấp ngày 29/4/2022 mang tên Trần Văn P

và Nguyễn Thị Thúy N được chỉnh lý sang tên Hồ Minh H ngày 05/8/2022. Giá trị chuyển nhượng là 1.060.000.000 đồng. Hai bên cam kết trong thời hạn 30 ngày từ ngày 04/8/2022 đến 03/9/2022 tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng. Bà G đã đặt cọc bằng số tiền chuyển nhượng là 1.060.000.000 đồng. Ông H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà G. Sau khi đặt cọc, từ ngày 25/8/2022 đến ngày 03/9/2022, bà G nhiều lần liên lạc với ông H và đợi tại các Văn phòng công chứng nhưng không liên lạc được, ông H không đến và không thông báo lại cho bà G biết lý do. Bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả cho bà G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 đồng và bồi thường (phạt cọc) số tiền là 1.060.000.000 đồng, tổng cộng là 2.120.000.000 đồng.

***Bị đơn ông Hồ Minh H trình bày:***

Ông H thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc với bà G như bà G trình bày trên. Do ngày hẹn công chứng là ngày 03/9 là ngày nghỉ lễ Quốc khánh 02/9 nên các văn phòng công chứng đều không làm việc. Từ ngày 30/8/2022 đến 05/9/2022, ông H nhiều lần gọi bà G để hẹn với bà G thời gian, địa điểm công chứng lại, nhưng bà G không nghe máy. Có khi bà G nghe máy nhưng nói bận không đến được. Đến ngày làm việc tiếp theo sau ngày nghỉ lễ là ngày 05/9/2022, ông H tiếp tục đến Văn phòng công chứng Đ đợi bà G từ sáng cho đến 17 giờ, nhưng không thấy bà G đến công chứng nên ông H xin Văn phòng công chứng Đ xác nhận sự việc này. Bà G không mua, tự ý bỏ cọc nên phải mất cọc. Vì vậy, ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị 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 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 166, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G: Buộc bị đơn ông Hồ Minh H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 đồng và bồi thường (phạt cọc) số tiền là 1.060.000.000 đồng, tổng cộng là 2.120.000.000 (*Hai tỷ một trăm hai mươi triệu*) đồng.

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

***Ngày 13/4/2023, bị đơn ông H kháng cáo với nội dung như sau:***

Ngày thỏa thuận công chứng ngày 03/9 là ngày nghỉ lễ Quốc khánh 02/9 nên các văn phòng công chứng đều không làm việc. Từ 30/8/2022 đến 05/9/2022, ông H nhiều lần gọi bà G để hẹn với bà G thời gian, địa điểm công chứng lại, nhưng bà G không nghe máy. Đến ngày làm việc tiếp theo sau ngày

nghe lễ là ngày 05/9/2022, ông H tiếp tục đến Văn phòng công chứng Đ đợi bà G từ sáng cho đến 17 giờ nhưng không thấy bà G đến công chứng nên ông H xin Văn phòng công chứng Đ xác nhận sự việc. Do vậy bà G là người có lỗi nên phải mất tiền cọc. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G.

***Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:***

- *Về thủ tục tố tụng:* Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, tư cách người tham gia tố tụng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án đúng hạn luật định. Tại phiên tòa, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, và bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71 và 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Căn cứ Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Hồ Minh H trả lại tiền cọc là 1.060.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng*). Không chấp nhận với phần yêu cầu phạt cọc là 1.060.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng*).

Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2013/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 buộc bị đơn ông Hồ Minh H chịu 43.800.000đ (bốn mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng).

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

***Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:***

*[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:*

Nguyên đơn bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông H phải trả số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 đồng và bồi thường (phạt cọc) số tiền là 1.060.000.000 đồng, tổng cộng là 2.120.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự quy định, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng pháp luật.

*[2]. Xét kháng cáo của ông Hồ Minh H, Hội đồng xét xử thấy:*

Nguyên đơn bà G và bị đơn ông H đều thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2022, theo hợp đồng thì bà G đặt cọc cho ông H số tiền 1.060.000.000 đồng để nhằm đảm bảo việc ông Hiếu chuyển nhượng cho bà G quyền sử dụng thửa đất số 465, tờ bản đồ số 18, diện tích 902 m<sup>2</sup> tại thôn P, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng, giá trị chuyển nhượng là 1.060.000.000 đồng. Hợp

đồng đặt cọc được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực. Theo Điều 119 của Bộ luật dân sự quy định thì về hình thức hợp đồng đặt cọc đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2022: Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc bà G đặt cọc số tiền 1.060.000.000 đồng nhằm đảm bảo việc ông H chuyển nhượng cho bà G quyền sử dụng thửa đất số 465, tờ bản đồ số 18, diện tích 902 m<sup>2</sup> tại thôn P, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng, giá trị chuyển nhượng là 1.060.000.000 đồng theo GCNQSDĐ số DE 360766 do Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Trị cấp ngày 29/4/2022 mang tên Trần Văn P và Nguyễn Thị Thúy N được chỉnh lý sang tên Hồ Minh H ngày 05/8/2022. Thực tế ông H đã nhận của bà G số tiền đặt cọc 1.060.000.000 đồng và ông H đã giao GCNQSDĐ cho bà G giữ. Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thỏa thuận: Bên A là ông H nhận đủ tiền cọc và giao hẹn trong vòng 30 ngày kể từ ngày 04/8/2022 đến 03/9/2022 cùng với bên B là bà G làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền cọc. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc trên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà G cho rằng đến ngày 02/9/2022 bà G gọi điện cho ông H theo số điện thoại ghi trong hợp đồng đặt cọc là 0946xxxxxx nhưng không phải số của ông H nên không liên lạc được và sáng ngày 03/9/2022 bà G đến Văn phòng công chứng M, Văn phòng công chứng T, nhưng ông H không đến và không thông báo lại cho bà G biết lý do. Theo văn bản xác minh thì Văn phòng công chứng M, Văn phòng công chứng T xác nhận ngày 03/9/2022 nghỉ lễ không làm việc. Còn ông H cho rằng từ 30/8/2022 đến 05/9/2022, ông H nhiều lần gọi bà G để hẹn với bà G thời gian, địa điểm công chứng vì ngày thỏa thuận công chứng là ngày 03/9 ngày nghỉ lễ Quốc khánh 02/9 nên các Văn phòng công chứng không làm việc, nhưng không liên lạc được với bà G. Đến ngày làm việc tiếp theo sau ngày nghỉ lễ là ngày 05/9/2022, ông H đến Văn phòng công chứng Đ đợi bà G từ sáng cho đến 17 giờ nhưng bà G không đến. Ông H cung cấp văn bản Văn phòng công chứng Đ xác nhận ngày 05/9/2022 ông H có đến Văn phòng công chứng Đ liên hệ làm việc.

Như vậy, Theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2022, bà G và ông H thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 04/8/2022 đến 03/9/2022. Thời điểm kết thúc thời hạn hợp đồng đặt cọc là ngày 03/9/2022 là ngày nghỉ lễ. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông H cung cấp số điện thoại của người khác không phải của ông H nên bà G không liên lạc được, còn ông H là chủ sử dụng của thửa đất số 465, tờ bản đồ số 18 phải là người chủ động liên lạc với bà G để làm

thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên ông H là người có lỗi vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên phải trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.060.000.000 đồng, tổng số tiền là 2.120.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm giải quyết của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] *Về án phí*: Bị đơn ông Hồ Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Minh H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

Buộc bị đơn ông Hồ Minh H phải trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 (*Một tỷ không trăm sáu mươi triệu*) đồng và số tiền phạt cọc là 1.060.000.000 (*Một tỷ không trăm sáu mươi triệu*) đồng. Tổng số tiền là 2.120.000.000 (*Hai tỷ một trăm hai mươi triệu*) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

*Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 37.200.000 đồng (*Ba mươi bảy triệu hai trăm nghìn*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000488 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

+ Bị đơn ông Hồ Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 74.400.000 đồng (*Bảy mươi bốn triệu bốn trăm ngàn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000780 ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND thành phố Đ;
- CC THADS thành phố Đ;
- Dương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thu Hà**

