

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 36/2022/DS-PT  
Ngày: 06/07/2022  
V/v: Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Đình Phương

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hiền

Ông Phạm Đình Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 07 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 06 năm 2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Võ Đức D, sinh năm 1982. Địa chỉ: phường TN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

**\* Bị đơn:**

1. Ông Lê Tiến G, sinh năm 1965

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1970

Địa chỉ: phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Đều có mặt.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Võ Thị Kim Q, sinh năm 1985. Địa chỉ: phường TN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quyên: Ông Võ Đức D, sinh năm 1982, địa chỉ: phường TN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. (theo Giấy ủy quyền ngày 02/11/2020). Có mặt.

2. Ông Lê Nông Thành N, sinh năm 1993. Địa chỉ: phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nghiệp: Ông Lê Tiến G, sinh năm 1965 và bà Lê Thị C, sinh năm 1970, cùng địa chỉ: phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà. (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/11/2020). Có mặt.

3. Ông Lê Nông Thành Y, sinh năm 1995. Địa chỉ: phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Yên B, sinh năm 2002. Nơi cư trú: phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

**\* Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lê Tiến G và bà Lê Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn ông Võ Đức D trình bày:**

Ngày 14/7/2018, ông D mua lô đất của vợ chồng ông Lê Tiến G, bà Lê Thị C với giá 380.000.000 đồng, có diện tích 186 m<sup>2</sup> (6m x 31m) tọa lạc tại phường DN, thị xã N, nằm giữa thửa đất số 652 và 653 thuộc tờ bản đồ số 10.

Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng và thỏa thuận tới ngày 16/9/2018 thì ông G, bà C phải làm xong sổ và giao cho bên mua. Nhưng đến ngày 16/9/2018 thì ông G, bà C không thực hiện theo thỏa thuận nên hai bên làm tiếp một thỏa thuận cho thêm thời gian từ ngày 14/9/2018 đến 14/3/2019 để ông G, bà C làm sổ. Đến ngày 14/3/2019, hai bên làm tiếp một thỏa thuận từ ngày 16/3/2019 đến ngày 16/6/2019 để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng ông G, bà C vẫn chưa làm xong. Rồi hai bên tiếp tục gia hạn hợp đồng từ ngày 16/6/2019 đến ngày 16/6/2020, nhưng ông G bà C vẫn không thực hiện. Lý do ông G, bà C đưa ra là diện tích này không đủ để tách thửa theo quy định của pháp luật nhưng cho đến nay các bên vẫn không thực hiện thỏa thuận trên. Đến 23/6/2020, ông D có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường DN để hòa giải nhưng không thành. Nay ông yêu cầu ông G, bà C bồi thường cọc với số tiền 300.000.000 đồng, cụ thể trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

**\* Bị đơn ông Lê Tiến Nghĩa, bà Lê Thị C trình bày:**

Vợ chồng ông bà xác định vào ngày 14/7/2018 có bán lô đất cho ông Võ Đức D với diện tích 186 m<sup>2</sup> (6m x 31m) tọa lạc tại phường DN, thị xã N nằm giữa thửa đất số 652 và thửa đất 653 thuộc tờ bản đồ số 10 chưa được Nhà nước cấp sổ với giá thỏa thuận 380.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng và thỏa thuận tới ngày 16/9/2018 thì vợ chồng ông G, bà C phải làm xong sổ và giao cho bên mua.

Hợp đồng không ghi ngày tháng thì ông D chỉ giao số tiền 50.000.000 đồng, không có ghi giấy, 07 ngày sau vợ chồng ông bà có nhận thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà và ông D có đến liên hệ

ông Đặng Đến - cán bộ địa chính phường DN để làm hồ sơ đo đạc để tách thửa đất đứng tên ông D và ông Đặng Đến có hướng dẫn ông D lên làm thủ tục tại phường sau đó chuyển lên Văn phòng đăng ký đất đai để tách riêng sổ đỏ đứng tên ông D, nhưng ông D không đồng ý, buộc vợ chồng ông bà phải nhập phần diện tích 186 m<sup>2</sup> đất chưa được cấp sổ và phần diện tích được Nhà nước công nhận rồi cắt riêng sổ đỏ giao cho ông D, vợ chồng ông bà phải chịu chi phí thuê ra sổ đỏ đứng tên ông D thì ông D mới đồng ý giao đủ số tiền 280.000.000 đồng còn lại. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai không tách thửa được vì họ yêu cầu phần diện tích 186 m<sup>2</sup> đất chưa được cấp sổ thì làm sổ riêng đứng tên ông D, còn nhập vào sổ đỏ của ông bà thì diện tích 300m<sup>2</sup> mới được cắt, ông D không đồng ý. Vì vậy, đã hủy bỏ hồ sơ, trả lại tiền tạm ứng đo đạc, gây thiệt hại cho ông bà.

Nay ông D yêu cầu vợ chồng ông bà trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim Q ủy quyền cho ông Võ Đức D thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nông Thành N ủy quyền cho ông Lê Tiến G và bà Lê Thị C thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nông Thành Y và bà Lê Thị Yên B có đơn xin vắng mặt vì lý do đang học ở xa và không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, khoản 4 Điều 91, các Điều 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2017 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, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đức D đối với bị đơn ông Lê Tiến G, bà Lê Thị C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Võ Đức D với ông Lê Tiến G, bà Lê Thị C vào các ngày 14/7/2018; 16/3/2019 và ngày 16/6/2019 là vô hiệu. Buộc ông Lê Tiến G, bà Lê Thị C phải trả lại cho ông Võ Đức D số tiền 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 15/11/2021, bị đơn ông Lê Tiến G và bà Lê Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận các hợp đồng đặt cọc nêu trên là vô hiệu. Bị đơn trả cho nguyên đơn 100.000.000đồng; nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Đề nghị áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **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, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 26/10/2021, Tòa án nhân dân thị xã N xét xử vụ án. Ngày 08/11/2021, Bản án sơ thẩm được giao cho ông G, bà C. Ngày 15/11/2021, ông G, bà C kháng cáo. Như vậy, đơn kháng cáo của ông G, bà C trong hạn luật định nên được xem xét theo quy định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất thỏa thuận với nhau toàn bộ nội dung vụ án như sau:

- Nguyên đơn và bị đơn thống nhất các Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Võ Đức D với ông Lê Tiến G, bà Lê Thị C vào ngày 14/7/2018, ngày 16/3/2019 và ngày 16/6/2019 là vô hiệu;

- Nguyên đơn ông Võ Đức D và bị đơn ông Lê Tiến G, bà Lê Thị C thống nhất ông G và bà C trả cho ông D số tiền 100.000.000đồng.

- Về chi phí tố tụng: Ông Duy tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định số tiền 3.628.000đồng.

- Về án phí: Các đương sự thống nhất chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy rằng sự thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

- Các Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Võ Đức D với ông Lê Tiến G, bà Lê Thị C vào các ngày 14/7/2018, ngày 16/3/2019 và ngày 16/6/2019 là vô hiệu;

- Ông Lê Tiến G và bà Lê Thị C phải trả cho ông Võ Đức D số tiền 100.000.000đồng (*Một trăm triệu đồng*).

\* **Về án phí:** Ông Nghĩa và bà C phải chịu 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004212 ngày 19/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N. Như vậy, ông G và bà C còn phải nộp 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) án phí.

Hoàn lại cho ông Võ Đức D 7.500.000đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0009988 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

\* **Về chi phí tố tụng:** Ông Duy tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định số tiền 3.628.000đồng (*Ba triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng*).

\* **Quy định:** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

**Võ Đình Phương**



**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi ..... giờ ..... phút, ngày 06 tháng 7 năm 2022

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Đình Phương**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Đình Thanh**

**Bà Lê Thị Hiền**

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 13/2022/TLPT-DS ngày 07/03/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa:

\* **Nguyên đơn:** Ông Võ Đức D, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ dân phố Bá Hà 2, phường TN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

\* **Bị đơn:**

1. Ông Lê Tiến G, sinh năm 1965

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Thọ 2, phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

\* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Võ Thị Kim Q, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ dân phố Bá Hà 2, phường TN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quyên: Ông Võ Đức D, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ dân phố Bá Hà 2, phường TN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. (theo Giấy ủy quyền ngày 02/11/2020).

2. Ông Lê Nông Thành N, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Thọ 2, phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nghiệp: Ông Lê Tiến G, sinh năm 1965 và bà Lê Thị C, sinh năm 1970, cùng địa chỉ: Tổ dân phố Phú Thọ 2, phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/11/2020).

3. Ông Lê Nông Thành Y, sinh năm 1995. Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Thọ 2, phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Yên B, sinh năm 2002. Nơi cư trú: Tổ dân phố Phú Thọ 2, phường DN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,**

## QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 thống nhất áp dụng các điều luật sau:

- Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về các vấn đề giải quyết vụ án: Biểu quyết 3/3 thống nhất:

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

- Các Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Võ Đức D với ông Lê Tiến G, bà Lê Thị C vào các ngày 14/7/2018, ngày 16/3/2019 và ngày 16/6/2019 là vô hiệu;

- Ông Lê Tiến G và bà Lê Thị C phải trả cho ông Võ Đức D số tiền 100.000.000đồng.

3. Các vấn đề khác: Biểu quyết 3/3 thống nhất những vấn đề sau:

\* **Về án phí:** Ông Nghĩ và bà C phải chịu 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004212 ngày 19/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N. Như vậy, ông G và bà C còn phải nộp 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) án phí.

Hoàn lại cho ông Võ Đức D 7.500.000đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0009988 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

\* **Về chi phí tố tụng:** Ông Duy tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định số tiền 3.628.000đồng (*Ba triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng*).

\* **Quy định:** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nghị án kết thúc vào hồi ..... giờ ..... cùng ngày.



Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**