

Bản án số: 22/2022/DS-PT  
Ngày 08-9-2022  
*V/v tranh chấp hợp  
đồng đặt cọc.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Việt Trung.

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Việt Nam;

Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Đình Vương Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

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

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đakrông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Mai Thị Ngọc T.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn K, huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần Đại N; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị (giấy ủy quyền lập ngày 23/5/2022). Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Đoàn K, bà Mai Thị Th.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn K, huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

**3. Người kháng cáo:** Ông Đoàn K, bà Mai Thị Th là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 10/3/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc T và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 29/9/2021, bà Mai Thị Ngọc T và ông Đoàn K, bà Mai Thị Th ký hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (trong đó chuyển 50.000.000 đồng vào tài khoản 3908215004732 của ông Đoàn K và 50.000.000 đồng vào tài khoản 3908205019075 của bà Mai Thị Th) để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 150m<sup>2</sup> đất (50m<sup>2</sup> đất ở và 100m<sup>2</sup> đất vườn) tại địa chỉ Khóm 2, thị trấn K, huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 13 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 985924, ngày 16/8/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho hộ ông Đoàn K và bà Mai Thị Th với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tính từ ngày đặt cọc đến ngày 29/10/2021, bên B (Bên nhận tiền cọc là ông K và bà Th) cùng với bên A (Bên đặt cọc là bà T) tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bà T (bên A) sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông K, bà Th (bên B). Hết thời hạn trên do ông K, bà Th chưa giải phóng mặt bằng nên không thực hiện được việc chia tách thửa lô đất, do đó không thực hiện được việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Ngày 04/01/2022 do bị đơn yêu cầu lấy thêm số tiền là 100.000.000 đồng nên giữa bà T và ông K, bà Th tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc lần 2 với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Tiền cọc này được chuyển vào tài khoản ông Đoàn K 99 triệu đồng và giao tiền mặt 01 triệu đồng) với nội dung như hợp đồng đặt cọc nêu trên để kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2021. Thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kéo dài đến hết tháng 02/2022. Hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc lần 2 ông K và bà Th vẫn không tiến hành tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ngày 04/03/2022 bà T có đơn yêu cầu ông K, bà Th phối hợp để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm nhất đến ngày 09/03/2022, nhưng ông K, bà Th không thực hiện. Ngày 10/03/2022 bà T đã nộp đơn khởi kiện vụ án tranh chấp tiền đặt cọc tại Tòa án nhân dân huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị, yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

- Buộc ông Đoàn K và bà Mai Thị Th tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng 150m<sup>2</sup> đất như đã thỏa thuận.

- Ông Đoàn K và bà Mai Thị Th không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 150m<sup>2</sup> đất thì buộc phải trả 400 triệu đồng, trong đó tiền cọc 200 triệu đồng và phạt tiền cọc 200 triệu đồng do vi phạm hợp đồng.

***Theo đơn trình bày ngày 21/3/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đoàn K và bà Mai Thị Th trình bày:***

Thừa nhận ngày 29/9/2021 ông Đoàn K, bà Mai Thị Th (gọi B - bên nhận cọc) và bà Mai Thị Ngọc T (gọi A - bên đặt cọc) có ký “Hợp đồng đặt cọc” với số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 150m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 13, tại Khóm 2, thị trấn K, huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị đứng tên ông Đoàn K và bà Mai Thị Th với giá 700.000.000 đồng cho bà Mai Thị Ngọc T, nhưng do nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc T không thực hiện đúng các nội dung trong hợp đồng đặt cọc đã ký nên ông K, bà Th không tiếp tục chuyển nhượng diện tích đã thỏa thuận nêu trong hợp đồng đặt cọc. Đối với hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/01/2022 có tẩy xóa và thời điểm ký hợp đồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 985924, ngày 16/8/2021 của ông K, bà Th không còn nữa, thửa đất ông bà đang sử dụng tại thị trấn Krông Klang, huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị là thửa 693, tờ bản đồ 13, diện tích 299m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 17/11/2021, nên Hợp đồng này không phải hợp đồng đặt cọc, không có giá trị, cũng không phải giấy trả tiền đất.

Ông K và bà Th chỉ có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, trong đó: 100.000.000 đồng tiền đã nhận cọc và 100.000.000 đồng ông K nhận, không phải chịu phạt cọc 200.000.000 đồng.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đakrông quyết định:***

Căn cứ các Điều 116, 117, 274, 275, 292, 328, khoản 1 Điều 351, Điều 428 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đoàn K và bà Mai Thị Th phải trả cho bà Mai Thị Ngọc T số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng chẵn), trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000đ, tiền phạt cọc là 200.000.000đ.

Ngoài ra, còn tuyên tiền lãi nếu chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 12/7/2022, ông Đoàn K và bà Mai Thị Th kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị theo hướng chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đoàn K và bà Mai Thị Th phải trả cho bà Mai Thị Ngọc T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (tổng cộng là 200.000.000 đồng) tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2021.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 04/01/2022 giữa ông Đoàn K, bà Mai Thị Th với bà Mai Thị Ngọc T; ông Đoàn K và bà Mai Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho bà Mai Thị Ngọc T số tiền trả trước là 100.000.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn K và bà Mai Thị Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đakrông.

- *Về án phí*: Bị đơn ông Đoàn K và bà Mai Thị Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp:

Ngày 29/9/2021, giữa bà Mai Thị Ngọc T và ông Đoàn K, bà Mai Thị Th ký hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 150m<sup>2</sup> đất, tại địa chỉ: Khóm 2, thị trấn K, huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 985924, ngày 16/8/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho hộ ông Đoàn K và bà Mai Thị Th, với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2022, ông K, bà Th yêu cầu lấy thêm số tiền là 100.000.000 đồng nên giữa bà T và ông K, bà Th tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc lần 2 với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng với nội dung như hợp đồng đặt cọc nêu trên để kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2021.

Do phía bị đơn không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn đã cam kết tại 02 hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đakrông thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Đoàn K, bà Mai Thị Th, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về thời hạn kháng cáo: Ngày 12/7/2022, bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đakrông. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định, do đó TAND tỉnh Quảng Trị thụ lý vụ án để xem xét kháng cáo của bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2.2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Đoàn K, bà Mai Thị Th:

[2.2.1]. Bị đơn ông Đoàn K, bà Mai Thị Th đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đoàn K và bà Mai Thị Th phải trả cho bà Mai Thị Ngọc T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (tổng cộng là 200.000.000 đồng) tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2021.

Thấy rằng: Đối với hợp đồng đặt cọc lần 1 ngày 29/9/2021 các bên đều thừa nhận; do đó, khi bên nhận cọc không thực hiện đúng như các nội dung đã cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại tiền cọc là 100.000.000đ và chịu 02 lần phạt cọc theo thỏa thuận là 100.000.000 đồng x 2 = 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, đơn khởi kiện và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn trả lại 100.000.000đ tiền đặt cọc và chịu 01 lần phạt cọc là 100.000.000đ nên cần được chấp nhận, do đó ông Đoàn K và bà Mai Thị Th có trách nhiệm trả cho bà T 200.000.000đ tiền đặt cọc và tiền phạt cọc của hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2021.

[2.2.2]. Bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 04/01/2022 vì cho rằng không thể tồn tại hai hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng một thửa đất, việc ký hợp đồng này bà Th bị ép buộc ký, do đó ông Đoàn K và bà Mai Thị Th chỉ có nghĩa vụ trả lại cho bà Mai Thị Ngọc T số tiền trả trước là 100.000.000 đồng.

Thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc lần 1 ngày 29/9/2021 và lần 2 ngày 04/01/2022 giống nhau về nội dung thỏa thuận, cam kết và số tiền đặt cọc của mỗi lần đều là 100.000.000 đồng, các bên có năng lực pháp luật dân sự, đều tự nguyện ký vào hợp đồng, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, bà Th cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc lần 02 bà bị ép buộc phải ký nhưng bà không cung cấp được chứng cứ bà bị ép buộc, hợp đồng chỉ sửa lại số năm của hợp đồng cho phù hợp, không có việc tẩy xóa, do đó bên nhận đặt cọc đã nhận đủ số tiền đặt cọc lần 02 là 100.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc lần 02 cũng đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, phạt vi phạm. Vì vậy, bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 04/01/2022 vô hiệu là không có cơ sở.

Trường hợp này, bà Mai Thị Ngọc T đã chuyển vào tài khoản của ông Đoàn K 50.000.000đồng ngày 29/9/2021 (BL14), chuyển vào tài khoản của bà Mai Thị Th 50.000.000đồng ngày 29/9/2021 (BL13) và chuyển vào tài khoản của ông Đoàn K 99.000.000đồng ngày 04/01/2022 (BL12) và 1.000.000 đồng tiền mặt. Toàn bộ số tiền chuyển khoản phù hợp với cam kết tại hợp đồng đặt cọc, trùng khớp nhau về thời gian ký hợp đồng và thời gian chuyển tiền. Khi các bên cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể ký kết nhiều hợp đồng đặt cọc tùy theo thỏa thuận và định đoạt của các bên, pháp luật không hạn chế số lần đặt cọc.

Từ những phân tích, đánh giá trên, thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, cần chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Đoàn K và bà Mai Thị Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 116, 117, 274, 275, khoản 3 Điều 292, Điều 328, khoản 1 Điều 351, Điều 428 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn K và bà Mai Thị Th.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đakrông.

Buộc ông Đoàn K và bà Mai Thị Th phải trả cho bà Mai Thị Ngọc T số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng chẵn), trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000đ, tiền phạt cọc là 200.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong bản án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án 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 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 của Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

- Hoàn trả lại cho bà Mai Thị Ngọc T 10.000.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000031 ngày 11/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị.

- Ông Đoàn K và bà Mai Thị Th phải chịu 20.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000050 ngày 18/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị. Ông Đoàn K và bà Mai Thị Th còn phải nộp 20.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

**4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.**

**Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 08/9/2022.**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Đakrông;
- Chi cục THADS H. Đakrông;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Việt Trung**