

Bản án số: 13/2022/DS-PT

Ngày 21/3/2022

V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Bé.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Hoài Sơn.

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2020/DSST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2022/QĐ-PT ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Trần Văn N, sinh năm: 1981; địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. Có mặt.

***- Bị đơn:*** Bà Trần Thị S, sinh năm: 1969; địa chỉ: Thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1986; địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Ngô Văn H, sinh năm: 1983, trú tại: Tổ 02 thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn N là nguyên đơn trong vụ án.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Trần Văn N trình bày:* Vào ngày 05/4/2021, thông qua môi giới là ông Ngô Văn H, giữa ông N và bà S ký hợp đồng đặt cọc. Ông N đã đặt cọc cho bà S số tiền là 100.000.000 đồng để bà S chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1542, tờ bản đồ số 49, diện tích 150m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Phú Hòa 1, xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 878225 do UBND huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/02/2019. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.540.000.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng còn lại là 2.440.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn từ ngày 05/4/2021 đến ngày 29/5/2021 sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đầy đủ khoản tiền còn lại. Trường hợp có vi phạm thì phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định.

Thế nhưng mặc dù đã đến thời hạn cam kết nhưng bà S vẫn không ra làm các thủ tục công chứng mà lại có hành vi chây ỳ, trốn tránh. Ông đã liên hệ nhiều lần, nhưng vẫn không nhận được bất kỳ động thái nào từ phía bà S. Đồng thời, nhằm tạo điều kiện để hai bên làm việc thì vào ngày 01/6/2021, ông có gửi cho bà S thông báo về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà S vẫn không có phản hồi nên ông yêu cầu buộc bà Trần Thị S trả lại cho ông tổng số tiền là 200.000.000 đồng, bao gồm tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng.

- *Bị đơn là bà Trần Thị S trình bày:* Ngày 05/4/2021, bà S có nhận cọc của ông Trần Văn N với số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng 01 lô đất tại thửa đất số 1542, tờ bản đồ số 49, diện tích 150m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Phú Hòa 1, xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 878225 do UBND huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/02/2019 đứng tên bà Trần Thị S. Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời gian tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà S thống nhất như ông N trình bày. Tại

ngày đặt cọc, bà có cho ông N, ông Ngô Văn H là người môi giới mua bán lô đất xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo trình bày của ông N cho rằng ngày 28/4/2021, hai bên ra công chứng nhưng bà không ra công chứng đúng hẹn là không đúng vì giấy đặt cọc hẹn trong thời gian từ ngày 05/4/2021 đến ngày 29/5/2021 ra công chứng nên các bên sắp xếp tiện thời gian nào thì công chứng. Do Giấy chứng nhận độc thân của bà hết hạn nên bà phải làm lại. Sáng ngày 28/4/2021, bà phát hiện bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà đã bị mất, bà không biết mất bao giờ và mất ở đâu, về nhà bà cũng không phát hiện ra. Hôm đó bà cố gắng tìm kiếm mà không thấy và bà gọi điện báo ông H, lúc này ông H vào cùng bà tìm kiếm tại nhà bà vì mất sổ đỏ nên các bên chưa ra công chứng chuyển nhượng được. Bà có báo ông N việc mất sổ đỏ và muốn thỏa thuận lại bà trả tiền cọc và bồi thường cho ông N nhưng ông N không đồng ý thỏa thuận. Ngày 11/5/2021, bà có đơn báo cáo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho chính quyền địa phương và ngày 13/5/2021, UBND xã Hòa Nhơn đã lập Biên bản niêm yết để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện tại hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang tiếp nhận theo Phiếu tiếp nhận và trả kết quả (liên 2) ngày 21/6/2021 và đến nay bà chưa được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà khẳng định việc bà không công chứng chuyển nhượng đúng thời hạn theo Hợp đồng đặt cọc là do lỗi khách quan và ông N cũng biết điều này. Ông N yêu cầu phạt cọc thì bà không đồng ý mà đồng ý trả lại cho ông N số tiền đặt cọc bà đã nhận là 100.000.000 đồng và trả lãi cho ông N từ ngày 05/4/2021 đến nay theo mức lãi 10%/năm. Nếu 05/4/2021, ông N không đồng ý lấy số tiền lãi này đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì hiện giờ bà chưa được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi nào bà được cấp lại và ông N vẫn muốn tiếp tục mua đất thì giữa bà và ông N sẽ thỏa thuận mua bán tại thời điểm giao dịch vì thỏa thuận mua bán đặt cọc nêu trên đã quá lâu đã có nhiều biến động. Sự việc trên là khách quan.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị V là vợ của ông Trần Văn N thống nhất như trình bày của ông N.

**- Người làm chứng Ngô Văn H trình bày:** Ông quen ông Trần Văn N và bà Trần Thị S 6 - 7 năm nay và giới thiệu cho ông N mua 01 lô đất của bà S với số tiền 2.540.000.000 đồng. Ông N đặt cọc cho bà S 100.000.000 đồng vào ngày 05/4/2021. Hai bên giao hẹn đến ngày 29/5/2021 sẽ ra công chứng nhưng vì thời gian hơi lâu nên hai bên đã thỏa thuận bằng miệng nếu có tiền sẽ ra công chứng trước thời hạn. Tối ngày 27/4/2021, ông N báo ông có tiền và nói ông báo bà S

sáng ngày 28/4/2021 đi công chứng. Sáng ngày 28/4/2021, bà S đi làm Giấy chứng nhận độc thân, ông và gia đình ông N chờ ở Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bông khoảng 1 tiếng rưỡi, thì bà S gọi điện cho ông báo mất sổ nên ông bảo mọi người về; còn ông vào nhà bà S cùng lục tìm kiếm sổ nhưng không có. Sau đó ông có dẫn hai bên gặp mặt, nói chuyện, thương lượng nhưng hai bên không làm hợp đồng lại và không tìm được tiếng nói chung. Ông xác nhận sáng ngày 28/4/2021, ông có nhắn tin qua zalo cho bà V là vợ ông N sự việc xảy ra như trên và ông gửi cho Tòa tin nhắn giữa ông và bà V; đồng thời có thể hiện ông và bà S tìm mấy tiếng đồng hồ. Sự việc xảy ra ông nghĩ bà S không mong muốn và ông cũng muốn họ giao dịch thành công. Công việc của ông rất bận nên không thể làm chứng tại Tòa theo giấy triệu tập, đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DSST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của ông Trần Văn N đối với bà Trần Thị S. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N đối với bà Trần Thị S về việc trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Buộc bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Ông Trần Văn N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng, được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng tại biên lai thu số 0008335 ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ông N đã nộp đủ số tiền án phí. Bà Trần Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/11/2021, ông Trần Văn N kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà S phải trả 200.000.000 đồng trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kháng nghị: Ngày 26/11/2021, VKSND huyện Hòa Vang có Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/11/2021 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DSST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V, bà Trần Thị S thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Bà Trần Thị S đồng ý trả cho ông Trần Văn N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó, bà Trần Thị S đã thanh toán xong cho ông Trần Văn N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng còn lại, bà Trần Thị S phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn N hạn cuối đến hết ngày 31/3/2022 là trả xong dứt điểm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị S phải chịu: 7.500.000 đồng.

[2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

[3] Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, nên người kháng cáo là ông Trần Văn N phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Khoản 5 Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và do các đương sự thỏa thuận được hướng giải quyết vụ án nên VKSND thành phố Đà Nẵng rút kháng nghị Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/11/2021 của VKSND huyện Hòa Vang đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DSST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DSST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng về việc “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” như sau:

Bà Trần Thị S đồng ý trả cho ông Trần Văn N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó, bà Trần Thị S đã thanh toán xong cho ông Trần Văn N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng còn lại, bà Trần Thị S phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn N hạn cuối đến hết ngày 31/3/2022 là trả xong dứt điểm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí DSST: Bà Trần Thị S phải chịu: 7.500.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng tại biên lai thu số 0008335 ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Án phí DSPT: Ông Trần Văn N phải chịu: 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004124 ngày 14/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 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.*

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bé**