

Bản án số: 43/2022/DS-PT

Ngày 02/8/2022

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 Trương Chí Trung.  
Bà Trần Thị Thanh Mai.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Ông Ngô Văn Hùng  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 01 đến ngày 02 tháng 8 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: 28/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2022 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: 59/2022/QĐ-PT ngày 06/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 84/2022/QĐ-PT ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 03, Thôn P1, xã H, huyện H, TP. Đ; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Phước T. Sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện H, thành phố Đ, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Thanh L, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đ, có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị V, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện H, thành phố Đ, có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, TP.Đ, có mặt.
- *Người kháng cáo:* Ông Trần Phước T là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Nguyên đơn là ông Nguyễn Đình K trình bày:* Vào ngày 26/6/2021, ông Trần Phước T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình K quyền sử dụng 2.600m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12, tại thôn Đông Lâm, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá 1.500.000.000 đồng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 328478 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 13/01/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị Vương, được chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Phước T và bà Lê Thị V ngày 01/6/2021. Hai bên đã tiến hành lập Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021, ông K đã đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 1.300.000.000 đồng ông T và ông K thỏa thuận đến ngày 26/7/2021, hai bên ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông K phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T. Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T phải có trách nhiệm đóng cột mốc, ranh giới không có tranh chấp và đủ diện tích đất trong sổ, nếu không đủ diện tích đất thì bên A (bên ông T) đền tiền cọc cho bên B (bên ông K). Tuy nhiên, đến ngày 26/7/2021 ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông T vẫn không thực hiện các cam kết nêu trên, ông K đã nhiều lần đề nghị ông T phải thực hiện việc đóng cột mốc, ranh giới để xác định tứ cận thửa đất nhưng ông T không thực hiện. Đến ngày 01/8/2021, ông T báo đã cắm mốc nhưng lại không có bất kỳ giấy tờ nào để chứng minh đã cắm mốc, xác định ranh giới nên không biết được diện tích đất thiếu hay đủ. Do ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông K yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trần Phước T và bà Lê Thị V phải trả số tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng số tiền đề nghị ông T trả là 400.000.000 đồng.

- *Bị đơn là ông Trần Phước T trình bày:* Ông Trần Phước T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình K thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.600m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Đông Lâm, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 328478, với giá 1.500.000.000 đồng. Ngày 26/6/2021, ông T và ông K đã ký Hợp đồng đặt cọc và đã đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng và hẹn trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 26/6/2021 đến ngày 26/7/2021, ông T và ông K sẽ đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi thủ tục công chứng hoàn tất.

Ông T đã hoàn thành các thủ tục cần thiết mà 02 bên thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng ông K có biểu hiện thay đổi ý và có ý định không nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên đã không đến Văn phòng Công chứng để tiến hành các

thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhiều lần dời ngày công chứng. Cụ thể, các ngày 02/8/2021 và ngày 09/8/2021, ông T đến Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bông để thực hiện thủ tục công chứng như các bên đã thỏa thuận nhưng ông K không đến và đưa ra nhiều lý do vô lý. Việc ông K không đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng đặt cọc mà 02 bên đã ký kết ngày 26/6/2021 nên ông K phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Do đó, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị V trình bày:* Thừa đất số 409, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.600m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 328478 tại thôn Đông Lâm, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung của bà V với chồng là ông Trần Phước T. Việc ông T thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông K có sự bàn bạc và cho phép của bà V. Bà V biết giá chuyển nhượng cũng như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc giữa ông K với ông T ngày 26/6/2021. Việc xảy ra tranh chấp hôm nay là do phía ông K chứ không phải từ chồng bà nên ông K phải mất tiền cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông K, bà V không đồng ý.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn H trình bày:* Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, theo ông H cho rằng ông là người cắm 05 trụ bê tông mới trên cho ông Trần Phước T. Ông H xác định ngày cắm mốc trên là ngày 28/7/2021 (Âm lịch). Sau đó ông xác định lại không nhớ cụ thể ngày.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ Điều 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình K đối với ông Trần Phước T, bà Lê Thị V về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”. Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Phước T và bà Lê Thị V phải trả số tiền 400.000.000 đồng, trong đó tiền cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đình K.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành, thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất theo 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 tương ứng số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị V và ông Trần Phước T phải chịu 20.000.000 đồng. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng ông K đã nộp theo biên lai thu số 0004045 ngày 21/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang cho ông Nguyễn Đình K.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T và bà V phải trả lại cho ông K số tiền 1.500.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2022, ông Trần Phước T và bà Lê Thị V có đơn gửi đến Tòa án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình K.

### **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 Nguyễn Đình K, ông Trần Phước T và bà Lê Thị V thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Vợ chồng ông Trần Phước T và bà Lê Thị V đồng ý trả cho ông Nguyễn Đình K số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà V đã giao cho ông Nguyễn Đình K đủ số tiền 230.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Ông K tự nguyện chịu số tiền 1.500.000 đồng (Đã thu và chi xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Phước T và bà Lê Thị V phải chịu: 11.500.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình K số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004045 ngày 21/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

[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 Phước T và bà Lê Thị V 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 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 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: 10/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” như sau:

- Vợ chồng ông Trần Phước T và bà Lê Thị V đồng ý trả cho ông Nguyễn Đình K số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà V đã giao cho ông Nguyễn Đình K đủ số tiền 230.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Ông K tự nguyện chịu số tiền 1.500.000 đồng (Đã thu và chi xong).

2. Về án phí DSST: Vợ chồng ông Trần Phước T và bà Lê Thị V phải chịu: 11.500.000 đồng (*Mười một triệu năm trăm ngàn đồng*). Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình K số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0004045 ngày 21/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Án phí DSPT: Ông Trần Phước T phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004323 ngày 06/5/2022 và bà Lê Thị V phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004324 ngày 06/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

*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.*

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

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang;
- 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**