

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 26/2022/DS-PT  
Ngày: 25-3-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Thái

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Việt Minh

Ông Nguyễn Văn Quân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**  
Ông Đinh Văn Lai – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phan Thị Thu T, sinh năm 1979 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Khu phố M, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

Hiện ở tại: Thôn S, xã HC, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận

**- Bị đơn:** Bà Lê Thị S, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Thôn TH, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

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

1. Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1973 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 18/12/2020).

Địa chỉ cư trú: Thôn NT, xã HC, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Thôn TH, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

**- Người làm chứng:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Thôn TH, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn bà Phan Thị Thu T.
2. Bị đơn bà Lê Thị S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2020 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Phan Thị Thu T trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất cất nhà, bà được ông Nguyễn Văn H trú tại thôn TH giới thiệu mua đất của vợ chồng bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T, cụ thể, bà sẽ mua diện tích 1.500 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 05, diện tích 2056,0 m<sup>2</sup>, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO735... ngày 04/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên bà Lê Thị S với giá tiền 255.000.000đồng, nhưng vợ chồng bà S cho bà 5.000.000đồng, nên còn lại giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng. Trước khi đặt cọc mua đất, bà không biết sổ đỏ của bà S đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hàm Thuận Bắc, bà cũng không biết quy định của nhà nước về diện tích đất tối thiểu tách thửa. Đến ngày 12/9/2020, bà có cọc mua đất số tiền 70.000.000đồng cho vợ chồng bà S và hẹn trong vòng 10 ngày hai bên đến phòng công chứng ML để thực hiện việc chuyển nhượng đất và bà sẽ giao số tiền còn lại là 180.000.000đồng cho bà S. Ngày 14/9/2020, được sự đồng ý của vợ chồng bà S, bà có thuê người nhỏ hơn 100 triệu thanh long trên diện tích đất mua của bà S để chuẩn bị xây dựng nhà ở. Đến ngày 18/9/2020, bà và bà S hẹn nhau đến phòng công chứng ML nhưng bà S không đến. Sau đó, qua tìm hiểu, bà được biết bà S đã thực hiện thủ tục vay vốn tại Quỹ tín dụng ML nhưng vẫn không trả lại tiền cọc cho bà. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà S, ông T trả lại cho bà số tiền cọc 70.000.000đồng và phạt cọc số tiền 210.000.000đồng.

*Bị đơn bà Lê Thị S trình bày:* Do con trai bà bị tai nạn giao thông nên cần nhiều tiền chữa chạy nên bà mới đồng ý chuyển nhượng cho T diện tích 1.500m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.056,0 m<sup>2</sup>, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO735... ngày 04/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên bà Lê Thị S với giá 255.000.000đồng, nhưng vợ chồng bà cho bà T 5.000.000đồng, còn lại giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng. Thời điểm trước khi thỏa thuận bán đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vợ chồng bà đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hàm Thuận Bắc để bảo đảm cho số tiền vay 80.000.000đồng, nên bà T đồng ý đặt cọc mua đất số tiền 80.000.000đồng để vợ chồng bà lấy sổ đỏ ra làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Đến ngày 12/9/2020 là ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà T chỉ cọc

70.000.000đồng nên tại hợp đồng đặt cọc mới có sửa số 8 thành số 7. Vợ chồng bà cũng đồng ý nhận tiền cọc 70.000.000đồng. Hai bên thống nhất trong vòng 10 ngày kể từ ngày giao nhận cọc sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Trước khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà T sẽ phải giao số tiền còn lại là 180.000.000đồng cho vợ chồng bà. Đến ngày 22/9/2020 là ngày cuối cùng thời hạn hai bên phải giao tiền và làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng vợ chồng bà không thấy bà T đến để giao số tiền còn lại. Vì cần tiền nên ngày 24/9/2020, vợ chồng bà đã đến Quỹ tín dụng nhân dân ML để làm thủ tục vay số tiền 100.000.000đồng. Ngày 31/10/2020, bà T có nhờ ông Nguyễn Văn H đến nói với vợ chồng bà rằng nay bà T có đủ tiền nên đề nghị chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng bà không đồng ý bán nữa. Nay bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại cho bà số tiền cọc 70.000.000đồng và phạt cọc số tiền 210.000.000đồng, bà không đồng ý vì bà T mới là người vi phạm hợp đồng đặt cọc trước. Đồng thời, bà T đã nhỡ hết 150 triệu thanh long của vợ chồng bà để chuẩn bị xây dựng nhà.

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

1. Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của vợ ông là bà Lê Thị S. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà T, vợ chồng ông bà biết rõ quy định của nhà nước về diện tích đất tối thiểu được tách thửa và việc bán cho bà T diện tích 1.500m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 2056,0m<sup>2</sup> là không thể tách thửa được nên ông bà có bàn với bà T về việc để cho bà T đứng tên trên tổng diện tích 2056,0m<sup>2</sup>, nhưng thỏa thuận này không được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/9/2020.

2. Ông Huỳnh Ngọc T trình bày: Việc mua bán đất và giao nhận tiền cọc số tiền 70.000.000đồng giữa bà T với vợ chồng bà S, ông T là tiền riêng của bà T, không phải là tài sản chung vợ chồng và không liên quan đến ông, vì ông và bà T tuy là vợ chồng nhưng đã không còn chung sống với nhau.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã quyết định:*

*Áp dụng:*

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39, khoản 1 Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 119, Điều 123, khoản 2 Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình;

- Khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu T:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Phan Thị Thu T với bà Lê Thị S vô hiệu.

Bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 70.000.000đồng cho bà Phan Thị Thu T.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu T về việc phạt cọc bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T số tiền 210.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/12/2021, bà Phan Thị Thu T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T trả tiền phạt cọc 210.000.000đồng; Ngày 20/12/2021, bà Lê Thị S kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà Phan Thị Thu T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất tiền cọc và bồi thường 150 triệu thanh long trị giá 90.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phan Thị Thu T và vợ chồng bị đơn bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T thống nhất thỏa thuận:

1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T và bà Lê Thị S ngày 12/9/2020;

2. Vợ chồng bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà Phan Thị Thu T 70.000.000đồng tiền đặt cọc;

3. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị Thu T chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Do hai bên đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị Thu T và bị đơn bà Lê Thị S kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, vắng mặt ông Huỳnh Ngọc T đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Huỳnh Ngọc T theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự,

như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Phan Thị Thu T và vợ chồng bị đơn bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T thống nhất thỏa thuận:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T và bà Lê Thị S ngày 12/9/2020;

- Vợ chồng bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà Phan Thị Thu T 70.000.000đồng tiền đặt cọc;

- Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị Thu T chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

[2.2] Xét sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị Thu T và bị đơn bà Lê Thị S kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:* Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T và bà Lê Thị S ngày 12/9/2020;

1.2. Vợ chồng bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà Phan Thị Thu T 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc;

1.3. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị Thu T chịu 3.500.000đồng (*Ba triệu, năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 7.000.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009793 ngày 02/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Hoàn lại cho bà Phan Thị Thu T 3.500.000đồng (*Ba triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## 2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Buộc bà Phan Thị Thu T phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005766 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Bà Phan Thị Thu T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.2. Buộc bà Lê Thị Sư phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005785 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Bà Lê Thị S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp Bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện H.B.Bắc;
- VKSND huyện H.B.Bắc;
- Chi cục THADS huyện H.B.Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

**Nguyễn Hồng Thái**