

Bản án số: 62/2022/DS - PT  
Ngày 28 - 12 - 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà

*Các Thẩm phán:*

Ông Vũ Văn Mạnh

Ông Nguyễn Hoàng Thanh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Phương Thao - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:***  
Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2022/QĐXXPT – DS ngày 15 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Hoài Th, sinh năm 1990, (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Bùi Văn K, sinh năm 1965, (Có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964, (Có mặt).

Đều có địa chỉ: Khu 14, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

*3. Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 01 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Hoài Th trình bày:* Do có nhu cầu mua đất nên ngày 22/3/2021 chị và ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa đất số 364, tờ bản đồ số 53, tại khu 14, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên hộ ông Bùi Văn K, với giá chuyển nhượng là 1.320.000.000đ, chị đã đặt cọc cho ông K bà T số tiền 50.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 22/3/2021, ông K bà T nhận đủ tiền cọc sẽ cùng chị làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị thì chị sẽ thanh toán đầy đủ số tiền còn lại cho ông K, bà T. Ngày 31/3/2021 ông K, bà T yêu cầu chị đặt cọc thêm số tiền 50.000.000đ, chị đã đặt cọc thêm cho ông K, bà T số tiền trên. Tổng số tiền chị đặt cọc cho ông K bà T là 100.000.000đ, nếu bên nào vi phạm sẽ phạt cọc gấp 05 lần số tiền đã cọc. Quá thời hạn 40 ngày kể từ ngày đặt cọc, chị gọi điện yêu cầu ông K, bà T ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông K bà T yêu cầu chị phải chuyển toàn bộ số tiền còn lại là 1.220.000.000đ thì ông bà mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giữa chị và ông K, bà T thì khi nào sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị thì chị mới thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông K, bà T. Do ông K, bà T không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết, chị đã đến nhà ông K, bà T nhiều lần để yêu cầu ông bà trả lại 100.000.000đ tiền cọc nhưng ông bà không đồng ý. Do vậy chị khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho chị 100.000.000đ tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc; ngoài ra chị không có yêu cầu nào khác.

*Bị đơn ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:* Ngày 22/3/2021, ông bà có ký hợp đồng đặt cọc với chị Nguyễn Hoài Th, nội dung đặt cọc, thỏa thuận và số tiền ông bà đã nhận cọc như chị Th trình bày. Trong thời hạn thỏa thuận, ông bà đã thông báo cho chị Th để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà yêu cầu chị Th phải thanh toán cho ông bà toàn bộ số tiền còn lại là 1.220.000.000đ; tuy nhiên chị Th không đồng ý mà yêu cầu phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Th thì chị Th mới thanh toán hết số tiền còn lại cho ông bà. Do hai bên không thống nhất được quan điểm nên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tháng 9/2021 ông bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Nay chị Th khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả lại chị Th 100.000.000đ tiền đặt cọc, ông bà không đồng ý vì chị Th chính là người phá hợp đồng.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, quyết định.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 116, 117, 119, 328, 351 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Hoài Th đối với ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị T phải trả cho chị Nguyễn Hoài Th số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày chị Nguyễn Hoài Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị T không thanh toán trả số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì chị Th đã tự ý bỏ cọc, không mua đất của vợ chồng bà.

Tại phiên tòa, bà T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu và có quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc; buộc bà T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T trong hạn luật định; bà T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T thấy:

Ngày 22/3/2021 chị Nguyễn Hoài Th và ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng thể hiện: Hộ ông Bùi Văn K, đại diện là ông K, bà T (Bên A) chuyển nhượng cho chị Nguyễn Hoài Th (Bên B) một phần đất tại thửa đất số 364, tờ bản đồ 53, địa chỉ khu 14, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích chuyển nhượng 300m<sup>2</sup> (60m<sup>2</sup> đất thổ cư, 240m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm). Giá chuyển nhượng là 1.320.000.000đ, bên B đặt cọc trước số tiền 50.000.000đ, số tiền còn lại 1.270.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 22/3/2021 đến ngày

01/5/2021, bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi sang tên giấy chứng nhận thì bên B thanh toán đầy đủ số tiền còn lại cho bên A. Hai bên cam kết sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Ngày 31/3/2021, bên B đặt cọc thêm 50.000.000đ và ghi phía dưới hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 nội dung: Hôm nay 31/3/2021, tại nhà ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị T, bên B đặt cọc thêm 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại là 1.220.000.000đ (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu). Sau thời gian thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B 5 lần (năm lần) tổng số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A.

Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng đặt cọc trên có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; tại thời điểm ký hợp đồng, các bên tự nguyện giao kết và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực thi hành.

Tại điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất về thời hạn đặt cọc và thanh toán như sau: *“Thời hạn đặt cọc là 40 (ngày), kể từ ngày 22/3/2021 đến ngày 01/5/2021. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi sang tên giấy chứng nhận thì bên B thanh toán đầy đủ số tiền còn lại cho bên A”*.

Trong ngày ký hợp đồng đặt cọc, ngày 22/3/2021 chị Th đã đặt cọc số tiền 50.000.000đ cho ông K bà T theo đúng thỏa thuận, đến ngày 31/3/2021 chị Th đặt cọc tiếp số tiền 50.000.000đ cho ông K bà T. Tổng số tiền chị Th đã đặt cọc là 100.000.000đ. Như vậy, sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, chị Th đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông K bà T đã nhận đủ số tiền đặt cọc 100.000.000đ. Tuy nhiên hết thời hạn đặt cọc, ông K bà T đã không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã giao kết và yêu cầu chị Th phải thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 1.220.000.000đ thì ông bà mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung yêu cầu này của ông K, bà T không đúng với nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông K khẳng định trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông bà có mời chị Th và nhân viên của Văn phòng công chứng đến nhà ông bà để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông bà gồm vợ chồng ông bà và các con cùng ở nhà để ký hợp đồng, khi đó ông bà có yêu cầu chị Th thanh toán hết số tiền còn lại là 1.220.000.000đ thì ông bà và các con sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Th, nhưng chị Th không thanh toán số tiền thêm khoản nào cho ông bà mà yêu

cầu phải sang tên thì mới thanh toán nên ông bà không ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Th. Do đó, tháng 9 năm 2021 ông bà đã chuyển nhượng diện tích đất mà ông bà đã nhận đặt cọc của chị Th cho ông Lâm (ông bà không nhớ họ và tên) có địa chỉ ở Vĩnh Yên và hiện nay ông Lâm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, bà T và ông K đã không thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021.

Bà Thêu, ông K trình bày chị Th là người tự ý bỏ cọc, không mua đất, tuy nhiên ông bà không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc chị Th tự ý bỏ cọc không mua đất nên lời khai này không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do ông K, bà T không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông K, bà T nên ông K, bà T phải trả tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là 100.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc là tự nguyện do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; các điều 116, 117, 119, 328, 351 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc

Buộc ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị T phải trả cho chị Nguyễn Hoài Th số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày chị Nguyễn Hoài Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị T không thanh toán số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Hoàn trả chị Nguyễn Hoài Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002908 ngày 28/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0003117 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. 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 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:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đã ký**

**Nguyễn Thị Thu Hà**

