

Bản án số: 03/2023/DS-PT

Ngày: 03/01/2023

V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc"

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thanh Nhân.

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Dũ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Võ Trung E - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 298/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 364/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Mỹ A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp AB, xã AC, AD, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Chị Bùi Thị Thanh B, sinh năm 1995.

Địa chỉ: AE, AD, tỉnh Tiền Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2022)

**2. Bị đơn:** 2.1 Bà Lương Thị C, sinh năm 1962.

2.2 Chị Nguyễn Thị Thanh D, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: ấp AF, xã AG, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

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

Bà Nguyễn Thị Thu E, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp AH, xã AI, huyện AJ, tỉnh Đồng Tháp.

\* **Người kháng cáo:** Bị đơn Lương Thị C.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Theo đơn khởi kiện, và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/02/2021 bà Trần Thị Mỹ A với bà Lương Thị C và chị Nguyễn Thị Thanh D ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc bà C và chị D chuyển nhượng thửa đất số 985, tờ bản đồ số 03, diện tích 168,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp AF, xã AG, huyện AA, tỉnh Tiền Giang với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho bà A. Theo hợp đồng đặt cọc, Bà A đã giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà C và chị D đã nhận và ký tên.

Hai bên thỏa thuận sau khi bà C nhận tiền cọc xong, hai bên làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời gian thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 tháng từ ngày 26/02/2021 đến ngày 26/5/2021, nếu bên mua không thực hiện thì sẽ mất cọc, bên bán không thực hiện thì phải trả cọc và phạt cọc gấp 02 lần.

Tuy nhiên, trong thời gian hai bên thực hiện bà A nhiều lần liên hệ yêu cầu bà C và chị D ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà C và chị D không thực hiện và cố tình né tránh không liên lạc được. Hết thời hạn 03 tháng nhưng bà C và chị D vẫn không thực hiện, khi tìm hiểu thông tin thì biết được bà C và chị D đã cố tình chuyển nhượng phần đất này cho người khác từ ngày 21/4/2021 mà không báo cho bà A biết, không hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận dù liên hệ đòi nhiều lần.

Do bà C và chị D đã vi phạm hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết, nên nay bà A yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2021 được ký kết giữa bà A với bà C và chị D; yêu cầu bà C và chị D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

### **\* Bị đơn trình bày:**

Bà C và chị D thừa nhận, ngày 26/02/2021 mẹ con bà có thỏa thuận với bà A ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc bà C và chị D chuyển nhượng thửa đất số 985, tờ bản đồ số 03, diện tích 168,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp AF, xã AG, huyện AA, tỉnh Tiền Giang với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), bà A giao tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà C và chị D đã nhận và ký tên.

Hai bên thỏa thuận trong thời gian 03 tháng, hai bên phải làm thủ tục hoàn tất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền cọc bà C có nhờ người tên Duy ở AA làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà A, nhưng do bà A không lên ký hợp đồng. Do bà C cần tiền nên ngày 22/4/2021 đã làm văn bản thỏa thuận vay tiền bà Nguyễn Thị Thu E số tiền 1.200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 24 tháng nếu bà C có tiền trả thì sẽ cho chuộc lại. Sau đó bà C đã làm thủ tục sang tên phần đất này cho bà E và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 550, tờ bản đồ số 16, diện tích 291,3m<sup>2</sup> do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Thu E đứng tên. Do bà A đã vi phạm hợp đồng không tiếp tục mua đất, nên bà C không đồng ý trả cọc và phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà A.

Bản án sơ thẩm số 130/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 328, khoản 2 Điều 357, Điều 422, Điều 423 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26 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; Điều 2 Luật người cao tuổi.

**Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ A.

Ghi nhận bà A với bà C và chị D thống nhất về việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà A với bà C và chị D đã ký kết ngày 26/02/2021 đối với thửa đất số 985, tờ bản đồ số 03, diện tích 165,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp AF, xã AG, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

Buộc bà Lương Thị C và chị Nguyễn Thị Thanh D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Trần Thị Mỹ A số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo các đương sự.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ A;

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ A, buộc bà Lương Thị C và Nguyễn Thị Thanh D trả cho bà Trần Thị Mỹ A số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện AA.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

- Bị đơn Nguyễn Thị Thanh D và Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin vắng mặt; Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

- Đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc” là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lương Thị C, không đồng ý yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ A đòi phải trả số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Xét nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất ngày 26/02/2021, bà Trần Thị Mỹ A và bà Lương Thị C, chị Nguyễn Thị Thanh D có thỏa thuận giao dịch đặt cọc. Nội dung bà C, chị D đã nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng của bà A, mục đích để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 985, tờ bản đồ số 03, diện tích 165,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp AF, xã AG, huyện AA, tỉnh Tiền Giang. Theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thời hạn thực hiện là 03 tháng, quá thời hạn nếu bên mua không thực hiện thì sẽ mất cọc, bên bán không thực hiện thì phải trả cọc và phạt cọc gấp 02 lần. Do vậy căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xác định tình tiết nêu trên là đúng sự thật.

- Xét hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2021 giữa bà Trần Thị Mỹ A và bà Lương Thị C, chị Nguyễn Thị Thanh D các bên tham gia giao dịch đặt cọc có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự, xác định Hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết.

- Xét hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết ngày 26/02/2021 hai bên thỏa thuận “Thời hạn ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng: Tối đa không vượt quá 03 tháng từ ngày 26/02/2021 đến ngày 26/5/2021”. Hai bên thỏa thuận bên phía bà C, chị D là người đem giấy tờ đến UBND xã hoặc Văn phòng công chứng để để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng trong thời gian thực hiện hợp đồng bà C không thực hiện đúng như hai bên thỏa thuận mà trong thời gian này ngày 22/4/2021 bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Nguyễn Thị Thu E số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), bà C đã làm thủ tục sang tên phần đất cho bà E và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 550, tờ bản đồ số 16, diện tích 291,3m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Thu E đứng tên, **hiện tại thửa đất này bà E đã bán cho người khác**. Như vậy bà Lương Thị C và chị Nguyễn Thị Thanh D đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc.

- Xét lời khai của bà C cho rằng bà A không đồng ý chuyển nhượng đất nên bà C chuyển nhượng cho bà E. Xét thấy tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà C xác định bà chỉ nhờ người liên hệ làm giấy tờ, nhưng chưa soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ký kết với bà A; Trong thời gian 03 tháng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, bà C cho rằng có điện thoại kêu bà A lên để ký hợp đồng nhưng bà A không lên, bà cũng không có văn bản gì để thông báo cho bà A biết nếu bà A không mua đất thì bà C sẽ bán cho phía bà E. Ngoài ra bà C không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh, bà A không đồng ý ký kết hợp đồng nên lời khai của bà C là không có căn cứ chấp nhận.

- Xét trách nhiệm bà C và chị D đã tự ý đơn phương giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho người khác trong thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà A là đã vi phạm tại mục 02 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết ngày 26/02/2021. Do vậy cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, buộc bà C và chị D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà A số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng đã nhận và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị C.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện AA chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ A.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của bà Lương Thị C không được Hội đồng xét xử chấp nhận, bà C phải chịu án phí DSPT theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do bà C là người cao tuổi, nên thuộc trường hợp miễn án phí.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 130/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

- Áp dụng Điều 328, khoản 2 Điều 357, Điều 422, Điều 423 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi.

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ A.**

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà A với bà C và chị D về việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà A với bà C và chị D đã ký kết ngày 26/02/2021 đối với thửa đất số 985, tờ bản đồ số 03, diện tích 165,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp AF, xã AG, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

Buộc bà Lương Thị C và chị Nguyễn Thị Thanh D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Trần Thị Mỹ A số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

**2. Về án phí:** Miễn cho bà Lương Thị C số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc chị Nguyễn Thị Thanh D phải chịu 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ A số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001228 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lương Thị C.

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:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện AA;
- Chi cục THADS huyện AA;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thanh Nhân**