

**Bản án số: 121/2024/DS-PT**

**Ngày 21-6-2024**

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Văn Nhân

*Các Thẩm phán:*

Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Phạm Tiến Hiệp

**- Thư ký phiên toà:** Bà Trần Thị Bảo Yến-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà:** Ông Nguyễn Thanh Mến-Kiểm sát viên

Trong các ngày 14, 21 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 224/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 18-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Đồng Phú bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235A/2023/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn:** Ông **Ngô Xuân A**, sinh năm 1999 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Nhà T, đường D, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương

**-Bị đơn:** Ông **Lưu Văn H**, sinh năm 1975 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Trần Văn T**, sinh năm 1970 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp I, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm

1995 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn H, xã Y, huyện N, tỉnh Thanh Hóa

-*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông **Ngô Quốc C**-Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B “có mặt”

Địa chỉ: A đường P, tổ E, khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

-*Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Lưu Văn H.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Vào ngày 06 tháng 10 năm 2022, giữa nguyên đơn ông Ngô Xuân A (Bên B) và bị đơn ông Lưu Văn H (Bên A) có thoả thuận, ký kết bằng văn bản Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “*Giấy biên nhận đặt cọc*” (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc), theo đó nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 2.750.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là phần đất có diện tích 3.000m<sup>2</sup> (ba ngàn mét vuông) thuộc Thửa đất số 36-Tờ bản đồ số 44-Diện tích 13.050,8 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” số CY 075289, số vào sổ cấp GCN: (CS) 05081/Tân Lợi ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bị đơn ông Lưu Văn H. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 8.500.000.000 đồng tính theo chiều ngang mặt đường (50 mét x 170.000.000 đồng), ngày 26/8/2022 nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 2.050.000.000 đồng, ngày 06/10/2022 nguyên đơn đặt cọc thêm 700.000.000 đồng, tổng cộng là 2.750.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc: “*Trong vòng 30 ngày (Kể từ ngày đặt cọc) đến ngày 06/11/2022. Bên A sẽ ký chuyển nhượng sang tên QSDĐ hoặc uỷ quyền cho Bên B tại VPCC có thẩm quyền. Bên B thanh toán số tiền 5.750.000.000 đồng.*”. Hai bên còn có thoả thuận thêm: “*Ngày 6/11/2022 nếu Bên B thủ tục pháp lý chưa xong, Bên B bồi thêm cho Bên A 4.700.000.000 đồng, Bên B giữ lại 1.000.000.000 đồng.*”.

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc không giao cho nguyên đơn đủ diện tích 3000 m<sup>2</sup> và không giao đủ chiều dài sâu 60m nên nguyên đơn không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để thu lợi nhuận, nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 2.750.000.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận và yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 2.750.000.000 đồng, tổng là 5.500.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu rút một phần về số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 2.750.000.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận và yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 2.250.000.000 đồng, tổng cộng là 5.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, bị đơn ông Lưu Văn H không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do bị đơn không vi phạm Hợp đồng đặt cọc

theo thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc và bị đơn có thiện chí mong muốn giảm giá xuống cho nguyên đơn mỗi mét bề ngang 50.000.000 đồng (50 mét x 50.000.000 đồng) với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng, giảm giá từ 8.500.000.000 đồng xuống còn 6.000.000.000 đồng để tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn vẫn không mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn cũng không mong muốn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa do sau thời điểm thoả thuận đặt cọc thì giá đất đi xuống nhanh thấp quá và nguyên đơn không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho người khác để có lợi nhuận nên thực tế nguyên đơn tự nguyện bỏ cọc, do đó nguyên đơn đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, vì vậy nguyên đơn phải chịu mất số tiền 2.750.000.000 đồng đặt cọc theo thoả thuận đã cam kết cụ thể, rõ ràng trong Hợp đồng đặt cọc “*Bên B có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền còn lại cho Bên A. Nếu đến ngày nêu trên mà Bên B không thanh toán thì sẽ mất số tiền đặt cọc.*”.

Tại Bản án số 59/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A, Buộc bị đơn ông Lưu Văn H phải trả lại cho nguyên đơn ông Ngô Xuân A số tiền đặt cọc là 2.750.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 2.250.000.000 đồng, tổng cộng là 5.000.000.000 đồng.*

*Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A về việc rút yêu cầu đối với bị đơn ông Lưu Văn H một phần số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.*

Ngoài ra, còn quyết định về án phí, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23 tháng 9 năm 2023, bị đơn ông Lưu Văn H có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn bị mất số tiền đã đặt cọc 2.750.000.000 đồng.

*Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn H, sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A về buộc bị đơn ông Lưu Văn H trả lại tiền đặt cọc đã nhận 2.750.000.000 đồng, nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc 2.250.000.000 cho nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn H theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn H, thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 06 tháng 10 năm 2022 giữa nguyên đơn ông Ngô Xuân A và bị đơn ông Lưu Văn H là hoàn toàn tự nguyện, đúng với mong muốn, ý chí của các bên và phù hợp quy định của pháp luật về hình thức, nội dung, đối tượng, chủ thể giao kết có hiệu lực pháp luật nên bắt buộc các bên ký kết đều phải tuân thủ chấp hành.

[2.2] Tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 06 tháng 10 năm 2022 giữa nguyên đơn ông Ngô Xuân A và bị đơn ông Lưu Văn H thoả thuận cụ thể như sau: *“Trong vòng 30 ngày (Kể từ ngày đặt cọc) đến ngày 06 /11/2022...Bên B thanh toán số tiền 5.750.000.000 đồng.”*. Hai bên còn có thoả thuận thêm: *“Ngày 6/11/2022 nếu Bên B thủ tục pháp lý chưa xong, Bên B bồi thêm cho Bên A 4.700.000.000 đồng, Bên B giữ lại 1.000.000.000 đồng.”*. Như vậy, các bên đã có thoả thuận bổ sung ngày 06 tháng 11 năm 2022 nguyên đơn phải đặt cọc thêm cho bị đơn số tiền 4.750.000.000 đồng nhưng thực tế nguyên đơn đã không đặt cọc thêm cho bị đơn số tiền 4.750.000.000 đồng và cũng không giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng 5.750.000.000 đồng theo cam kết, thể hiện nguyên đơn đã tự ý huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc, ngày 25 tháng 11 năm 2022 nguyên đơn đã tiến hành khởi kiện đối với bị đơn tại Toà án cấp sơ thẩm là nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đã ký kết với bị đơn. Đối với lý do nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc do bị đơn không giao đủ cho nguyên đơn diện tích 3000 m<sup>2</sup> và không giao đủ chiều dài sâu 60m là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[2.3] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Lưu Văn H đều mong muốn thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên nên bị đơn có thiện chí mong muốn giảm giá xuống cho nguyên đơn ông Ngô Xuân A mỗi mét bề ngang 50.000.000 đồng (50 mét x 50.000.000 đồng) với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng, giảm giá từ 8.500.000.000 đồng xuống còn 6.000.000.000 đồng để tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn thấy giá thị trường đất xuống thấp và không thể chuyển nhượng lại cho người khác được để có lợi nhuận nên thực tế nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc với bị đơn nên nguyên đơn thực tế đã tự ý huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc. Theo thoả thuận của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 06 tháng 10 năm 2022 giữa nguyên đơn và bị đơn cụ thể, rõ ràng như sau: *“Bên B có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền còn lại cho Bên A. Nếu đến ngày nêu trên mà Bên B không thanh toán thì sẽ mất số tiền đặt cọc.”*. Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm thoả thuận về đặt cọc thêm tiền, vi phạm về trả đầy đủ số tiền chuyển

nhượng và vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giá đất theo thị trường xuống quá thấp, không thể chuyển nhượng lại cho người khác được để thu lợi nhuận, thể hiện nguyên đơn không có thiện chí và không mong muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa, nguyên đơn tự nguyện bỏ cọc nên nguyên đơn phải mất số tiền 2.750.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn theo thoả thuận đã cam kết.

[2.4] Do nguyên đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu của nguyên đơn đối với các bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 2.250.000.000 đồng cũng không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.5] Từ những cơ sở và lập luận nêu trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm xét xử không đúng thực tế khách quan và không đúng thoả thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn H, sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; còn bị đơn ông Lưu Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn H được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn H;  
Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 59 /2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015,

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A về việc huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 06 tháng 10 năm 2022 giữa nguyên đơn ông Ngô Xuân A và bị đơn ông Lưu Văn H;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A về việc buộc bị đơn ông Lưu Văn H phải trả lại cho nguyên đơn ông Ngô Xuân A số tiền đặt cọc 2.750.000.000 đồng;

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Xuân A về việc buộc bị đơn ông Lưu Văn H phải trả cho nguyên đơn ông Ngô Xuân A số tiền phạt cọc 2.250.000.000 đồng.

3. Căn cứ các điều 147, 148, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của 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,

3.1. Nguyên đơn ông Ngô Xuân A phải nộp 113.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 56.750.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0019284 ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đồng Phú, còn lại nguyên đơn ông Ngô Xuân A còn phải nộp 56.250.000 đồng. Bị đơn ông Lưu Văn H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Bị đơn ông Lưu Văn H không phải nộp và được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019723 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú.

4. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân huyện Đ;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**(Đã Ký)**

**Nguyễn Văn Nhân**

