

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 328/2024/DS-PT

Ngày: 16/9/2024

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 CẦN THƠ

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Hoài Bình.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Phan Thị Hồng Dung

*- Thư ký phiên tòa:* Thị Hoàng Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần

Thơ.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*

Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 207/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 328/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Chấn H**, sinh năm: 1994

Địa chỉ: **Ấp D, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.**

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Mai Thị Ngọc O**, sinh năm: 1994; Địa chỉ: **Số E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.** (Hợp đồng ủy quyền ngày 30/8/2022).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh P**, sinh năm: 1986

Địa chỉ: **Số A T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.**

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Phạm Đăng K**, sinh năm 1996; Địa chỉ: **B T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.** (Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2024).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan:

Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm: 1997

Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Chân H trình bày:*

Vào ngày 13/01/2021, giữa ông với ông Nguyễn Thanh P (có người đại diện là ông Nguyễn Thành T theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2020 công chứng tại Văn phòng C, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD) có ký 03 hợp đồng đặt cọc về việc ông Nguyễn Thanh P đồng ý chuyển nhượng cho ông 02 thửa đất theo 02 hợp đồng, cụ thể: Thửa đất ký hiệu 11 diện tích 81m<sup>2</sup> (ngang 4,5m x dài 18m) và thửa đất ký hiệu 12 diện tích 81m<sup>2</sup> (ngang 4,5m x dài 18m), đất tọa lạc tại đường T, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ nằm trong thửa đất số 897, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.521,8m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 07/9/2018, số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 184419 (số vào sổ cấp GCN CS08109) do ông Nguyễn Thanh P đứng tên (kèm theo bản phân lô). Theo đó, nội dung cả hai hợp đồng thể hiện: Số tiền đặt cọc mỗi hợp đồng là 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 105 ngày kể từ ngày 15/01/2021, hai bên được quyền gia hạn thêm hợp đồng nhưng không quá 15 ngày; giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng; ông Nguyễn Thanh P cam kết tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất thành ODT, giao cho ông hiện trạng đất sạch, thi công hạ tầng (cống thoát nước) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất ông đã đặt cọc trước ngày 29/02/2021. Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc mà ông Nguyễn Thanh P không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký hiệu số 11 và số 12 theo 02 hợp đồng đặt cọc nêu trên cho ông; đồng thời cũng không tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất như đã cam kết; ông đã nhiều lần liên hệ ông Nguyễn Thanh P cũng như ông Nguyễn Thành T để giải quyết nhưng ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Thành T không hợp tác.

Căn cứ vào thỏa thuận tại điểm c khoản 3 Điều 5 của cả hai hợp đồng đặt cọc thì trường hợp bên nhận đặt cọc không thực hiện đúng cam kết tại các điểm a, b, c theo khoản 3 Điều 5 của 02 hợp đồng thì phải bồi thường cho ông gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Cụ thể, bồi thường số tiền 200.000.000 đồng/01 hợp đồng.

Nay ông tên Nguyễn Chân H khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2021 đã ký kết và buộc ông Nguyễn Thanh P hoàn trả cho ông số tiền 600.000.000 đồng (gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc).

*- Bị đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày:*

Vào ngày 15/5/2020, giữa ông với ông Nguyễn Thành T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.521,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 897, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại đường T, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 184419 (số vào sổ cấp GCN CS08109) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 07/9/2018 do ông Nguyễn Thanh P đứng tên với số tiền hơn 10 tỷ đồng. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Thành T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để phân lô bán nền nên giữa ông với ông Nguyễn Thành T chưa thực hiện việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà để ông Nguyễn Thành T đứng tên và giữa các bên ký hợp đồng ủy quyền với nội dung ông Nguyễn Thành T toàn quyền quyết định đối với thửa đất đã chuyển nhượng. Do ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành T và ký hợp đồng ủy quyền cho ông T toàn quyền định đoạt nên ông T phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với việc ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Quá trình ký hợp đồng đặt cọc hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành T với ông Nguyễn Chấn H thì giữa các bên tự thỏa thuận, ông không hay biết; ông Nguyễn Chấn H và ông Nguyễn Thành T không có liên hệ với ông nên phía ông Nguyễn Chấn H nói đã nhiều lần liên hệ với ông nhưng ông không hợp tác là không đúng.

Hiện nay, ông cũng không biết ông Nguyễn Thành T đang ở đâu và thửa đất số 897 nêu trên ông Nguyễn Thành T đã chuyển nhượng hết chưa và đã chuyển nhượng cho ai. Do ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành T trước khi ông Nguyễn Thành T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Chấn H nên ông không có liên quan trong vụ án và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan ông Nguyễn Thành T vắng mặt không có lý do. Tòa án cấp sơ thẩm đã làm các thủ tục đăng thông tin tìm kiếm theo quy định, nhưng ông T không có mặt.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chấn H đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh P.*

*Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh P có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Chấn H số tiền 600.000.000 đồng (gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc).*

Ngoài ra bản án còn tuyên phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Đến ngày 31/5/2024 bị đơn ông Nguyễn Thanh P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Cho rằng bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với nội dung vụ án, nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng ông P không nhận cọc nên không phải là bị đơn trong vụ án, hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2020 giữa ông P và ông T không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông H, việc ông T tự ý phân lô bán nền đất là trái với hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông P. Đồng thời, mức phạt cọc theo bản án cấp sơ thẩm đã tuyên là chưa phù hợp theo quy định. Từ đó, đề nghị sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm và đề nghị:

- Về tố tụng: Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bị đơn ông P đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng nên nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu trả lại khoản tiền đã đặt cọc và bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận là phù hợp. Cụ thể: Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc/ 02 hợp đồng và 200.000.000 đồng tiền bồi thường/02 hợp đồng. Bản án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng là chưa phù hợp, nên cần sửa đổi với việc phạt cọc mới phù hợp.

Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận một phần. Đối với kháng cáo có căn cứ nên xem xét một phần.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Mặc dù đã thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Phía bị đơn ông P cho rằng do ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành T và ký hợp đồng ủy quyền cho ông T toàn quyền định đoạt nên ông T phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với việc ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc ông T với nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2021 để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 897, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại đường T, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 07/9/2018, số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 184419 (số vào sổ cấp GCN CS08109) do ông Nguyễn Thanh P đứng tên (kèm theo bản phân lô) là do các bên tự thỏa thuận, ông không hay biết do đó ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T để ông T phân lô bán nền, nhưng để giảm chi phí chuyển nhượng nên thay vì ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông T thì hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền vào ngày 15/5/2020 với nội dung ông T toàn quyền quyết định đối với thửa đất như nguyên đơn trình bày. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 897 ông P vẫn là người đứng tên nên ông P vẫn còn là chủ sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất thửa 897 như cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp. Bị đơn cần hiểu rằng về mặt pháp luật bị đơn thực hiện thủ tục ủy quyền cho ông T đối với thửa đất 897 chứ không phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 897 cho ông T. Do đó, quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất 897 giữa ông P và ông T phát sinh theo quy định về hợp đồng ủy quyền mà hai bên đã ký kết.

[3.2] Xét nội dung văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020 giữa ông Nguyễn Thanh P với ông Nguyễn Thành T đã được công chứng số 2384, quyền số: 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2020 tại văn phòng C đúng theo quy định, nội dung hợp đồng cũng đã thể hiện về điều khoản chịu trách nhiệm về cam kết do ông T thực hiện trong phạm vi ủy quyền và yêu cầu ông T thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền (điểm b khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 3 của hợp đồng). Do

đó, bị đơn phải biết và phải chịu trách nhiệm đối với các công việc mà người nhận ủy quyền là ông T thực hiện, trong đó có việc ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn.

[3.3] Xét về việc ký kết 02 hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Nguyễn Chấn H với ông Nguyễn Thành T cùng ngày 15/01/2021 đã thể hiện ông Nguyễn Thành T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh P đã nhận tiền cọc của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng/01 hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất ký hiệu 11 diện tích 81m<sup>2</sup> và thửa đất ký hiệu 12 diện tích 81m<sup>2</sup> (kèm theo bản phân lô), đất tọa lạc tại đường T, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ nằm trong thửa đất số 897, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.521,8m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 07/9/2018, số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 184419 (số vào sổ cấp GCN CS08109) do ông Nguyễn Thanh P đứng tên (Điều 1 của hợp đồng đặt cọc) và thỏa thuận bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc (điểm c khoản 3 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc). Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại khoản tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng tiền đặt cọc/ 02 hợp đồng và 400.000.000 đồng tiền bồi thường/02 hợp đồng; tổng cọc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng như cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp, nhưng mức bồi thường 400.000.000 đồng/02 hợp đồng là chưa đúng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, cần điều chỉnh lại cho đúng.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét lại.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Án phí sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn không phải chịu theo quy định.

Nhận định của vị đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nội dung nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh P, S một phần bản án sơ thẩm.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chấn H đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh P.

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh P có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Chấn H số tiền 400.000.000 đồng (gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Kể khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Nguyễn Thanh P còn phải chịu tiền lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh P có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Chấn H số tiền 2.306.500 đồng

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh P phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.  
- Nguyên đơn ông Nguyễn Chấn H được nhận lại 14.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002797 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thanh P phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ theo biên lai tạm ứng án phí đã nộp số 0002754 ngày 31/5/2024 tại chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy. Ông P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- VKSND Q. Bình Thủy;
- Chi cục THA Q. Bình Thủy;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

(Đã ký)

## **Trương Hoài Bình**