

Bản án số: 63/2024/DS-PT  
Ngày 13/9/2024  
Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Hữu Trường

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Quang Trung

Ông Nguyễn Quang Kiên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tươi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Trang Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 13/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2024/TLPT-DS ngày 25/7/2024 về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn H; nơi cư trú: Thôn H, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Văn T; cùng nơi cư trú: Thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng; đều có mặt;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Nguyễn Mạnh T1 thuộc Công ty L H; có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/3/2022, anh Nguyễn Đình X là người quen của anh Nguyễn Văn H giới thiệu bố mẹ vợ anh X là ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 muốn bán thửa đất tại thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng. Anh và Nguyễn Quang M là em trai anh cùng đến nhà vợ chồng ông T, bà H1 để xem đất và gặp ông T, bà H1 để nói chuyện việc mua đất. Ông T và bà H1 trao đổi có thửa đất ở khoảng 840 m<sup>2</sup> tại thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004. Anh có hỏi ông T và bà H1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nhà không, ông T, bà H1 trả lời là hiện không có, do chính quyền địa phương giữ vì năm 2010 thửa đất nên trên được đo đạc để điều chỉnh lại diện tích khi nhà nước tiến hành thu hồi một phần diện tích làm đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng. Do tin tưởng chỗ người quen của em trai anh, anh tin đó là đất ở nên hai bên thỏa thuận giá mua bán tạm tính tổng là 4.500.000.000đ (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) đối với diện tích khoảng 840 m<sup>2</sup> đất ở (vì chưa có diện tích đất cụ thể và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông T và bà H1 yêu cầu anh đặt cọc đủ số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Anh không kiểm tra lại thông tin về thửa đất, cùng ngày tại gia đình ông T, bà H1, hai bên cùng thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/3/2022. Do hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022, có nội dung ghi sai thông tin của bà Nguyễn Thị H1 nên ngày 15/3/2022, hai bên thống nhất ký lại Hợp đồng đặt cọc và hủy hợp đồng đã ký ngày 14/3/2022. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022, anh đã giao đủ số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) cho ông T, bà H1. Ông T, bà H1 đã nhận đủ tổng số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 thể hiện: Bên nhận đặt cọc là ông T, bà H1 đồng ý bán thửa đất số 647, tờ bản đồ số 04, thuộc Đội 7, thôn H, xã T, K, Hải Phòng, diện tích 840 m<sup>2</sup>. Tổng số tiền chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, tiền đặt cọc trước là 1.000.000.000đồng. Số tiền còn lại là 3.500.000.000đ (ba tỷ, năm trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 15/3/2022 đến hết ngày 15/06/2022 hai bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên đặt cọc sẽ giao đủ số tiền 3.500.000.000đ cho bên nhận đặt cọc. Hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, anh đến gặp ông T, bà H1 để yêu cầu ông bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ông T, bà H1 nói vẫn chưa được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó anh yêu cầu ông T, bà H1 viết nối gia hạn thời gian hợp đồng đặt cọc, hợp đồng này do em trai anh là anh Nguyễn Quang M mang đến nhà ông T, bà H1 thì ông bà không đồng ý ký gia hạn thời hạn đặt cọc. Lý do ông T, bà H1 không ký gia hạn hợp đồng là vì trong Hợp đồng gia hạn đặt cọc, anh có ghi 840 m<sup>2</sup> đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 là loại đất ở nông thôn. Lúc này, anh mới được biết toàn bộ diện tích thửa đất 647 không phải là đất ở nông thôn mà chỉ có một phần, phần còn lại là đất vườn. Do ông T, bà H1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng, hai bên cũng không gia hạn hợp đồng đặt cọc nên ngay sau đó, anh không mua thửa đất số 647 nữa và yêu cầu đòi lại tiền cọc. Ông T, bà H1 trả lời là đã trả nợ và tiêu hết số tiền đặt cọc do anh đưa nên không trả lại tiền đặt cọc cho anh. Từ khi thời hạn hết hợp đồng đặt cọc đến ngày ông T bà

H1 nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhiều lần anh đến đòi tiền đặt cọc nhưng ông T bà H1 không trả. Nay anh làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc ông Đào Văn T và vợ bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho anh toàn bộ số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Anh không yêu cầu ông T, bà H1 phải chịu tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Tại phiên tòa, anh tự nguyện rút yêu cầu tính lãi của số tiền đặt cọc từ ngày 15/6/2022 là thời điểm hết hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án. Luật sư Nguyễn Văn K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 ký giữa ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu và đề nghị Tòa án buộc ông T, bà H1 phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Bị đơn là ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất trình bày:

Năm 2022, do không có nhu cầu sử dụng, vợ chồng ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị H1 muốn bán mảnh đất diện tích 849 m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 04 thuộc thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00353/QSĐĐ/KT-19-Q1 ngày 25/11/2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Đào Văn T. Anh Nguyễn Văn H là người cùng xã với gia đình ông bà có nhu cầu mua lại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 04 tại thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng. Sau khi anh H đến xem thửa đất, ông bà có báo cho anh H là tổng diện tích đất của ông bà là 1037 m<sup>2</sup> gồm đất ở và đất vườn. Năm 2010 nhà nước làm đường cao tốc đã thu hồi một phần 187,6 m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn lại là 849,4 m<sup>2</sup> (bao gồm cả đất ở và đất vườn). Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình đã giao nộp cho địa phương từ năm 2010 để điều chỉnh lại khi nhà nước thu hồi một phần diện tích 187,6 m<sup>2</sup> để làm đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng cho đến tháng 3 năm 2022, vợ chồng ông bà chưa nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chính quyền địa phương. Bà H1 có báo anh Hoàng ra chính quyền xã hỏi về tình trạng thửa đất, nhưng anh H trả lời là không cần, vì đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi. Anh H có nói làm hợp đồng cứ ghi tạm là 840 m<sup>2</sup>, khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thủ tục chuyển nhượng sau đó sẽ ghi lại sau. Ngày 14/3/2022, tại nhà ông bà ở thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng, vợ chồng ông bà cùng anh Nguyễn Văn H có ký hợp đồng đặt cọc, không ghi thời hạn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh H đưa cho vợ chồng ông bà 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) bằng tiền mặt. Cũng trong ngày 14/3/2022, anh H chuyển khoản cho anh Nguyễn Đình X (là con rể của ông T, bà H1), sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: Thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng số tiền 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng) và cùng giấy tờ ghi nhận số tiền tạm nhận là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 15/3/2022, tại nhà ông bà ở thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng, anh Nguyễn Văn H đến có nói hợp đồng ký ngày 14/3/2022 ghi nhầm thông tin của bà H1 nên phải ký lại hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/3/2022, anh Hoàng t lại và gạch đi. Ngày 15/3/2022, hai bên đi đến thống nhất ký kết lại Hợp đồng đặt cọc để mua bán thửa đất trên, với

nội dung: 1. Ông Đào Văn T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974; cùng địa chỉ cư trú: Thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng đồng ý bán cho anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Thôn H, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng thửa đất 647, tờ số 04 tại thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng. 2. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 4.500.000.000đ (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). 3. Anh Nguyễn Văn H đặt cọc trước số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng chẵn). Vợ chồng ông T, bà H1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Số tiền còn lại 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng). 4. Thời gian đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 15/3/2022 đến ngày 15/6/2022, ông T và bà H1 nhận đủ tiền cọc và sẽ cùng với anh H làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi đủ thủ tục công chứng hoàn tất, anh H phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T và bà H1. 5. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu ông T và bà H1 không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc là quyền sử dụng diện tích 840 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho anh H thì ông T và bà H1 phải bồi thường cho anh H gấp hai lần số tiền mà anh H đã đặt cọc cho ông T và bà H1. Ngược lại nếu anh H không mua nữa thì phải chịu mất số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ. Sau khi ký lại hợp đồng đặt cọc anh H đưa số tiền đặt cọc còn lại là 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng) bằng tiền mặt cho ông T, bà H1. Vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền đặt cọc mà anh H đưa là 1.000.000.000đ. Sau khi hết hạn của hợp đồng đặt cọc, hai bên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Quang M (là em ruột của anh H) có cảm đến hợp đồng gia hạn thời gian của hợp đồng đặt cọc và ghi 840 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn. Do ghi không đúng mục đích sử dụng đất nên vợ chồng ông bà không ký. Sau đó anh H nói: “Cô không ký cho cháu xin lại tiền cọc”. Bà Nguyễn Thị H1 bảo với anh H là không đồng ý trả lại tiền cọc vì tiền đặt cọc của anh H, vợ chồng bà đã trả nợ và đi chữa bệnh hết. Anh H nói: Đợi khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cô cháu mình nói chuyện. Đến ngày 12/12/2022, vợ chồng ông bà nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do địa phương giao. Do gọi điện thoại cho anh H không được, bà Nguyễn Thị H1 gọi điện cho anh M để anh M báo anh H về làm thủ tục chuyển nhượng. Anh Hoàng b lại vợ chồng ông bà là phải thẩm định lại giá cả vì giá đất cao quá nên anh H không mua diện tích đất như đã cam kết. Bà H1 trả lời anh H: Giá hiện tại có lên ông bà cũng không báo lên, có xuống ông bà cũng không làm lại, do đó vợ chồng ông bà không đồng ý đàm phán, làm lại giá đất. Anh H trả lời: Nếu cô chú không làm lại giá thì cô chú cho cháu thời gian tìm khách bán thửa đất. Vài tháng sau khoảng cuối tháng 4/2023, có khách đến hỏi vợ chồng ông bà mua thửa đất, vợ chồng ông bà cho khách xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc với anh H. Khách trả 4.800.000đ/ m<sup>2</sup>, ông bà báo cho anh M có khách trả giá như vậy. Anh M báo với bà H1 là: Cô phải bảo với khách là giao dịch với anh M, cô không được giao dịch với khách. Bà Nguyễn Thị H1 trả lời: Khách báo như vậy, bà chỉ báo lại cho anh vậy thôi, vì bà đã bán cho anh H rồi, bà không có quyền bán, bán là vi phạm hợp đồng. Đến ngày 23/11/2023, anh M mượn ông bà bì đồ phô tô kèm theo công chứng nhưng bà chỉ đưa cho bản phô tô, không đưa cho bản công chứng, anh M nói có khách hàng mua, họ ưng mảnh đất, anh M mượn để đưa

họ xem. Gần tháng sau, bà gọi điện hỏi, anh M trả lời là khách chỉ mua một nửa, vợ chồng ông bà cho rằng hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với anh Nguyễn Văn H vẫn được các bên thực hiện, vợ chồng ông bà không phá hợp đồng. Nếu anh Nguyễn Văn H không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 840 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 647, tờ số 04 tại thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng thì anh Nguyễn Văn H mất tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022, ông bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho anh Nguyễn Văn H.

Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 còn phải chịu khoản tiền chậm thanh toán đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính tiền lãi của số tiền đặt cọc từ ngày 15/6/2022 đến khi xét xử sơ thẩm của anh Nguyễn Văn H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự và các vấn đề khác.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/6/2024 bị đơn bà Hoàng Thị H2 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận bị đơn không phải trả lại tiền cọc theo quy định tại cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Ngày 10/6/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Thụy kháng nghị đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày toàn bộ những nội dung như trên.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự cơ bản thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Từ các nội dung trong hồ sơ vụ án nhận thấy, sau khi thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc kết thúc, giữa ông T, bà H2 đã có thỏa thuận bằng miệng về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tới thời điểm hiện tại, ông T, bà H2 vẫn giữ nguyên quan điểm tiếp tục thực hiện hợp đồng; anh H cùng anh M vẫn đang tìm người mua lại quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng do anh H thực hiện như 1 chủ sở hữu. Hợp đồng đặt cọc vẫn đang được thực

hiện chứ chưa hoàn toàn kết thúc. Việc thỏa thuận miệng tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà H2 và anh H không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, do 2 bên tự nguyện tiến hành, không bị lừa dối hay ép buộc, phù hợp với các quy định tại Điều 117, 118 BLDS, nên cần được chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ LTTDS, Điều 117, 118 BLDS, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, chấp nhận kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/6/2024 của VKSND huyện Kiến Thụy, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 giữa ông Hoàng Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 đã hết hiệu lực.

Về án phí DS phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn H phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Viện Kiểm sát tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn cư trú tại huyện K, thành phố Hải Phòng nên Tòa án huyện K thụ lý, giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền.

[2] Về chủ thể có quyền yêu cầu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 được ký giữa anh Nguyễn Văn H với vợ chồng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi tham gia ký hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký hợp đồng đặt cọc đều có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đều hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Hình thức của hợp đồng đặt cọc được thể hiện bằng văn bản, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không vi phạm đạo đức xã hội, đảm bảo theo quy định tại các điều 117, 118, 119, 388 của Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực giữa các bên, khi các bên không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng được, nên anh H có quyền yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền đặt cọc.

[3] Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc: Nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện bên đặt cọc là anh Nguyễn Văn H; bên nhận đặt cọc là vợ chồng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1; số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng); mục đích của hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 840 m<sup>2</sup> đất, tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 4 tại Đ, thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 15/3/2022 đến hết ngày 15/6/2022. Bên nhận đặt cọc nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng với bên đặt cọc làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước

có thẩm quyền. Khi làm thủ tục công chứng, bên đặt cọc sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên nhận đặt cọc. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc là anh Nguyễn Văn H đã giao đủ số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ cho bên nhận đặt cọc. Bên nhận đặt cọc là ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ. Như vậy các bên đã tuân thủ đúng Hợp đồng đặt cọc.

[4] Xét nguyên nhân dẫn đến việc không không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng được: Đến hết ngày 15/6/2022, là thời điểm hết thời hạn đặt cọc là 90 ngày, bên nhận đặt cọc là ông T, bà H1 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên, các bên cũng không có văn bản hoặc có thỏa thuận để gia hạn thời hạn đặt cọc. Những tình tiết này đã được các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, khi thời hạn đặt cọc kết thúc, hai bên không gia hạn hợp đồng đặt cọc, không giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy Hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 sẽ tự chấm dứt sau ngày 15/6/2022.

[5] Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng đặt cọc chấm dứt: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên thì thời hạn tối đa của hợp đồng đặt cọc trong vụ án này được xác định là 90 ngày (từ ngày 15/3/2022 đến hết ngày 15/6/2022). Khi ký hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc đều biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên nhận đặt cọc đang do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lưu giữ để thực hiện việc chỉnh lý. Các bên đương sự đều biết và buộc phải biết thời hạn 90 ngày của hợp đồng đặt cọc nêu trên là thời gian cần và đủ để hai bên làm thủ tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau thời hạn 90 ngày bên nhận đặt cọc là ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 vẫn chưa cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý về thửa đất là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 647 của ông T, bà H1 vẫn đang do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý để thực hiện việc chỉnh lý, chưa giao lại cho ông T, bà H1. Đây là nguyên nhân khách quan, không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của ông T, bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá lỗi của ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 là lỗi khách quan là đúng. Mặt khác, do anh Nguyễn Văn H không yêu cầu vợ chồng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu phạt cọc do vi phạm hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là đúng.

[6] Về ý kiến của bà Nguyễn Thị H1 cho rằng ngày 12/12/2022, vợ chồng ông bà nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do địa phương giao. Bà H1 đã liên hệ với anh Nguyễn Văn H về làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng tỏ hai bên vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc: Tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của bà H1 thể hiện: Sau khi anh Nguyễn Văn H nhận được thông báo của bà H1 về việc đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh H đã thông báo lại vợ chồng ông bà là phải thẩm định lại giá cả vì giá đất cao quá nên anh

H không mua được. Bà không đồng ý vì cho rằng ông bà đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H thửa đất nêu trên nên ông bà không đồng ý điều chỉnh lại giá chuyển nhượng đất mà cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 vẫn đang được hai bên thực hiện. Mặt khác, tại phiên toà phúc thẩm bà trình bày sau thời hạn 90 ngày anh H vẫn tiếp tục thoả thuận lại giá cả, và đăng rao bán trên mạng, chứng tỏ anh H vẫn đang thực hiện Hợp đồng đặt cọc.

[7] Kháng nghị của VKSND huyện Kiến Thụy cho rằng với việc anh H giao bán đất cho người khác là có căn cứ để xác định giữa ông T, bà H1 và anh H đã đạt được thoả thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc bằng lời nói.

[8] Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 ký giữa anh Nguyễn Văn H và vợ chồng ông T, bà H1 để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 840 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 647. Hết thời hạn của hợp đồng đặt cọc, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T, bà H1 chưa cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không gia hạn thời hạn hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc yêu cầu đòi lại tiền cọc, do vậy hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 840 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 04 thuộc thôn X, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng đương nhiên chấm dứt từ ngày 16/6/2022. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà H1, cũng như kháng nghị của VKSND huyện Kiến Thụy.

[9] Theo quy định tại các điều 274, 275 Bộ luật Dân sự thì ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc cho bên đặt cọc là anh Nguyễn Văn H với số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Vì vậy, yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc của anh Nguyễn Văn H là có căn cứ pháp luật và thực tế vụ án, được chấp nhận. Cần buộc ông T, bà H1 trả lại cho anh Nguyễn Văn H số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

[10] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn H yêu cầu ông T, bà H1 phải trả cho anh số tiền lãi của số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) kể từ thời điểm hết hạn hợp đồng là ngày 15/6/2022 đến khi xét xử sơ thẩm vụ án. Tại phiên toà sơ thẩm, anh Nguyễn Văn H tự nguyện rút yêu cầu tính lãi nêu trên. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi của anh Nguyễn Văn H là tự nguyện, phù hợp pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của anh Nguyễn Văn H là đúng.

[11] Về án phí: Tại cấp phúc thẩm, do yêu cầu của bà H1 không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;.



Căn cứ các điều 117; 118; 119; 274; 275; 328; 388; 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Thụy. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 còn phải chịu khoản tiền chậm thanh toán đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính tiền lãi của số tiền đặt cọc từ ngày 15/6/2022 đến khi xét xử sơ thẩm của anh Nguyễn Văn H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Văn H số tiền 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007836 ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng đã được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp theo biên lai số 0007941 ngày 20/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiến Thụy.

4. 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 thoả 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./.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện Kiến Thụy;
- Chi cục THADS huyện Kiến Thụy;
- Dương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

**Phạm Hữu Trường**

