

Bản án số: 197/2024/DS-PT

Ngày: 26- 09 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân  
Bà Nguyễn Thị Nga

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:** Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2024/QĐXX-PT ngày 28/8/2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Phạm Thùy D, sinh năm: 2004; cư trú tại: Thôn 7, xã TH, huyện B, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn: Ông Trần Đình H, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 01, ấp TH, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước (có mặt).

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980, cư trú tại: Ấp 2, xã TH, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1985, cư trú tại: Ấp 2, xã TH, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

**Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy D.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/9/2023 và trong các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thùy D uỷ quyền cho ông Trần Đình H trình bày:

Ngày 13/4/2023, bà D có thoả thuận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 14, diện tích: 3170,9m<sup>2</sup>, tại ấp 2, xã TH, huyện B với giá 400.000.000 đồng, đặt cọc 150.000.000đ. Cụ thể, có mặt tiền đường 16,5m, chiều dài hết đất có hậu dài 17m diện tích 1005m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất trên được UBND huyện B cấp ngày 22/12/2006 đứng tên ông T và bà T1. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc tôi đã trả số tiền 150.000.000 đồng hẹn 90 ngày kể từ ngày 13/4/2023 đến ngày 13/7/2023 sẽ ký chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và tôi sẽ trả số tiền còn lại 250.000.000đ. Tuy nhiên, đến ngày ra văn phòng công chứng để ký thì ông T không ký với lý do bà T1 vợ ông ở xa không ký được.

Nay tôi yêu cầu trả lại tôi 150.000.000đ tiền cọc và bồi thường 150.000.000đ phạt cọc do ông T bà T1 vi phạm Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Tổng số tiền yêu cầu là 300.000.000 đồng.

*Tại các bản tự khai và các biên bản làm việc phía bị đơn Ông Nguyễn Hữu Phúc là người được uỷ quyền của ông T, bà T1 trình:*

Phía bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với nội D như bên nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng do vợ ông là bà T1 ở xa tại Trà Vinh không về kịp, tại ngày 13/7/2023 con ông là cháu Nguyễn Trần Phương L sinh năm 2015 do vợ ông đang trực tiếp chăm sóc bị bệnh không về kịp (ông đã cung cấp đơn thuốc) đây là lý do khách quan không phải do lỗi của ông lên ông không đồng ý bồi thường cọc mà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 1 phần lãi suất của 150.000.000 đồng mà ông đã nhận với mức 1,66% đến nay khoảng 20.000.000đ, hoặc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như thoả thuận ban đầu.

*Người làm chứng bà Ngô Thị D trình bày:* bà có chứng kiến việc lập hợp đồng như bên nguyên đơn trình bày với giá chuyển nhượng, thửa đất số tiền đặt cọc. Đến ngày 13/7/2023 bà cùng con gái bà là Phạm Thuỳ D cùng ông T đến Văn phòng công chứng nhưng vắng mặt bà T1 nên không thể công chứng hợp đồng chính thức. Sau khi đặt cọc cho ông T thì bà D cũng nhận cọc của ông H1 và đã phải trả lại tiền cọc và bị phạt cọc 180.000.000 đồng từ ông H1 khi không ký được hợp đồng với bà T1 và ông T. Bà có ý kiến ông T phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc cho bà D.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thuỳ D. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/4/2023 giữa bà Phạm Thuỳ D và ông Nguyễn Thanh T.

Buộc ông Nguyễn Thanh T phải trả lại cho bà Phạm Thuỳ D số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng(một trăm năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng(một trăm năm mươi triệu đồng) của bà Phạm Thuỳ D.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/7/2024 nguyên đơn bà Phạm Thị Thuỳ D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội D giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thuỳ D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền tiền cọc 150 triệu đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc 150 triệu đồng; buộc bị đơn, nguyên đơn chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội D và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thuỳ D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các bên đương sự đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết ngày 13/4/2023 với số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 90 ngày kể từ ngày 13/4/2023 đến ngày 13/7/2023 sẽ ký chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và sẽ trả số tiền còn lại 250.000.000 đồng. Tuy nhiên khi hết thời gian đặt cọc các bên không thực hiện việc ký kết được hợp đồng đặt cọc. Phía đặt cọc bà D cho rằng việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng đều do lỗi của ông T bà T1 do ông T bà T1 không đến Văn phòng công chứng, đồng thời ông T chưa thực hiện việc trích đo bản vẽ thửa đất chuyển nhượng. Bị đơn ông T cho rằng khi đến ngày hết hạn của thoả thuận ngày 13/7/2023 ông T không ký được hợp đồng chuyển nhượng do con của ông T, bà T1 là cháu Nguyễn Trần Phương L, sinh năm 2015 đang bị bệnh phải điều trị tại tạm y tế xã LS, huyện CN, tỉnh Trà Vinh nên bà T1 không về kịp để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời ông T cũng đề nghị bà D dời việc ký kết

hợp đồng chuyển nhượng sang ngày hôm sau để bà T1 có thể ký kết như đã thoả thuận.

[2.2] Tại phiên toà phúc thẩm ông T trình bày thời điểm lập hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng NN- Chi nhánh B Tây Bình Phước, lời trình bày này phù hợp với tài liệu do Ngân hàng Ngân hàng NN- Chi nhánh B Tây Bình Phước cung cấp cho Toà án xác định ngày 25/8/2016 ông T thế chấp quyền sử dụng đất trên tại ngân hàng và đến ngày 28/7/2023 mới xóa thế chấp. Ông T cho rằng các bên có thoả thuận về việc bà D phải thanh toán trước số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông T trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục giải chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên lời trình bày của ông T không được nguyên đơn bà D thừa nhận, đồng thời trong hợp đồng đặt cọc cũng không thoả thuận về nội D này. Do vậy các bên không thoả thuận về việc giải chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ảnh hưởng quyền lợi người thứ 3 là Ngân hàng theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết ngày 13/4/2023 giữa bà Phạm Thùy D và ông Nguyễn Thanh T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Cấp sơ thẩm lập luận hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng lại tuyên huỷ hợp đồng là có sai sót vì vậy cần rút kinh nghiệm.

[2.3] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử xét thấy các bên đều thừa nhận thời điểm đặt cọc ông T chỉ đưa cho bà D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo. Bà D cũng không yêu cầu ông T đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính trước khi đặt cọc, đồng thời bà D cũng không tìm hiểu về tình trạng pháp lý của thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Do vậy ông T và bà D đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ đầu. Vì vậy cần buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể cần buộc ông T trả lại bà D số tiền nhận đặt cọc 150.000.000 đồng, đối với yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy D, cần sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân Huyện B.

[4] Về án phí sơ thẩm: ông T phải chịu án phí có giá ngạch do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể 150.000.000 đồng x5% = 7.500.000 đồng. Bà D phải chịu án phí có giá ngạch do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận 150.000.000 đồng x5% = 7.500.000 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy D được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với quan điểm Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thuỳ D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về cách tuyên án;

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thuỳ D. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/4/2023 giữa bà Phạm Thuỳ D và ông Nguyễn Thanh T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh T phải trả lại cho bà Phạm Thuỳ D số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thuỳ D về việc buộc ông Nguyễn Thanh T trả bà Phạm Thuỳ D số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Phạm Thuỳ D phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ hết vào số tiền bà D đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017812 ngày 15/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thị Thuỳ D không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012484 ngày 30/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Nguyễn Văn Thư**