

Bản án số 267/2024/DS-PT

Ngày 18/12/2024

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trịnh Hoàng Anh

**Các Thẩm phán:** Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

**-Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 18/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2023/TLPT-DS ngày 27/10/2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 257/2023/QĐPT-DS ngày 25/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2024/QĐPT-DS ngày 5/1/2024; Quyết định tạm đình chỉ số 03A/2024/QĐPT-DS ngày 15/2/2024; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 20/2024/QĐPT ngày 7/10/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 183/2024/QĐPT-DS ngày 29/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 292/2024/QĐPT-DS ngày 22/11/2024; Thông báo tiếp tục mở lại phiên tòa số 292/2024/QĐPT-DS ngày 26/11/2024; Giữa các đương sự:

**1.Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Vân G, sinh 1986; Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.(vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyễn Hoàng V, sinh 1979; Địa chỉ: Tổ A khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh BRVT. (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022)( có mặt).

**2.Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh 1992; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.( vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Duy Nhật A, sinh 2001; Địa chỉ: Xóm N, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2024) (có mặt)

Ông Nguyễn Thanh H, sinh 1988; Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.  
(Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2024) (vắng mặt)

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng L, sinh 1987, luật sư thuộc Đoàn luật sư T5. (có mặt)

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

3.1. Ông Hồ Thanh H1, sinh 1985; Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyễn Hoàng V, sinh 1979; Địa chỉ: Tổ A khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh BRVT. (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022) có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Đình T1, sinh 1969 và bà Võ Thị H2, sinh 1980; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: *Nguyên đơn* Bà Nguyễn Thị Vân G và Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh 1992;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*/. Theo đơn khởi kiện, các bản khai nguyên đơn bà G trình bày:* Ngày 31/12/2021, bà G và T có thỏa thuận mua bán diện tích 1.089,8m<sup>2</sup> với giá là 3,2 tỷ đồng. Đã giao tiền cọc 700.000.000đ. Khi ký HĐ đặt cọc đất đã có giấy CNQSDĐ mang tên ông T1, H2. Bà T cam kết trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày đặt cọc, sẽ hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ sang tên bà T và sau đó ký kết hợp đồng sang tên cho bà G. Hết thời hạn 03 tháng, bà T không thực hiện ký kết hợp đồng sang tên cho bà G; Sau đó đã nhiều lần nhắc nhở nhưng vẫn không thực hiện. Nay bà G k/k yêu cầu bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000đ và phạt cọc số tiền 700.000.000đ; Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021.

*\*/. Tại các bản khai bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày:* Ngày 31/12/2021 bà T và bà G có thỏa thuận mua bán diện tích đất 1.089,8m<sup>2</sup> với giá là 3,2 tỷ đồng, bà T đã nhận cọc số tiền 700.000.000đ; Số tiền còn lại khi ra Công Chứng ký HĐCN thì trả nốt; Khi ký HĐ đặt cọc đất đã có giấy CNQSDĐ mang tên ông T1, H2. Bà T là người đã mua đất này bằng giấy tay vào ngày 4/5/2021 nên bà T mới ký hợp đồng đặt cọc với bà G; Bà T bán diện tích đất này cho bà G và sẽ sang tên trực tiếp từ ông T1, bà H2 sang cho bà G. Ngày 04/4/2022 thì bà T báo cho bà G biết về việc ông T1, bà H2 đã có sổ đỏ để bà G chuẩn bị tiền ra công chứng ký HĐ nhưng bà G không thực hiện vì bà G nói không có tiền và chưa tìm được người mua lại, bởi bà G mua đất là để lướt cọc kiếm lời. Bà G không mua nữa thì mất cọc; Nay bà G khởi kiện thì bà T không đồng ý.

*\*/. Tại các bản khai Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T1 và bà Võ Thị H2 trình bày:* Diện tích đất tranh chấp thì ông T1 và bà H2 đã bán cho bà Nguyễn Thị Thùy T vào ngày 4/5/2021, ông T1 và bà H2 đã nhận đủ tiền. Với giá chuyển nhượng là 2,3 tỷ đồng. Tính đến thời điểm hiện tại ông T1 và bà H2 vẫn chưa sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất cho bà T, do khi mua bán đất thì ông T1, bà H2 và bà T có thỏa thuận: Do đất ở (thửa 233, 234) khi bán cho bà T đất không được vuông vức và các thửa đất liền kề cũng là đất của ông T1 bà H2 nên thỏa thuận sẽ giao các sổ đỏ có đất liền

kê cho bà T đi chỉnh lý để thửa 233, 234 được vuông vức và chuyển sang mục đích sử dụng là đất ở, mọi thủ tục là do bà T cam kết làm; T2 đến nay vẫn chưa làm xong, Theo yêu cầu của bà T thì ngày 19/5/2022 ông T1, bà H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 233, 234 cho vợ chồng ông Trần Duy T3 và bà Trần Thị C. Nay ông T1 và bà H2 không có yêu cầu gì.

*\*/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 25/ 8/2023 của Tòa án nhân dân huyện X; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

+Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 31/12/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Vân G và bà Nguyễn Thị Thùy T.

+Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Vân G số tiền đặt cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

+Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Vân G về việc yêu cầu phạt cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Ngoài ra còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

*\*/Ngày 8/9/2023 nguyên đơn bà G kháng cáo, yêu cầu: Xét xử lại vụ án theo hướng: Chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà G.*

*\*/Ngày 6/9/2023 Bị đơn bà T kháng cáo, yêu cầu: Hủy án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G và bà G không mua nữa thì mất cọc.*

*\*/Tại phiên tòa phúc thẩm: Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Phía bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể là: Đề nghị xét xử lại vụ án theo hướng: Sửa án sơ thẩm, buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng, không thực hiện hợp đồng thì mất cọc. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

*\*/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đã nhận cọc 700 triệu đồng; Tuy nhiên nội dung hợp đồng không rõ ràng nên hai bên hiểu mỗi cách khác nhau về thời gian ký kết hợp đồng CNQSDĐ, ra sổ đỏ mới là đứng tên ai? Do đó dẫn tới không ký hợp đồng CNQSDĐ được, đất hiện nay đã bán cho người khác; Lỗi này là do cả hai bên; Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà T, bà G đều trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo của các đương sự; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về yêu cầu trả cọc 700.000.000 đồng; thì thấy:

Ngày 31/12/2021 bà G ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận với bà T, mua bán diện tích đất 1.089,8m<sup>2</sup> ở thửa 233, 234 với giá 3.200.000.000 đồng, đã đặt cọc 700.000.000 đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Đình T1 và Võ Thị H2; Đến nay hai bên chưa ra công chứng ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với lý do:

+Hợp đồng đặt cọc ghi: *“Khi nào ra sổ Bên A báo trước cho Bên B 7 (bảy) ngày để bên B chuẩn bị tiền ra công chứng, Trong vòng 3 tháng”*.; Là thỏa thuận đặt cọc không rõ ràng cụ thể, nên mỗi bên hiểu khác nhau.

+ Nguyên đơn Bà G cho rằng: *“Trong vòng 03 tháng”* là kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và *“Khi nào ra sổ”* nghĩa là sang tên trên sổ đỏ từ ông T1, bà H2 sang bà T.

+ Bị đơn Bà T thì cho rằng: *“Trong vòng 03 tháng”* nghĩa là 03 tháng kể từ ngày ông T1, bà H2 nhận sổ đỏ mới.

*“Khi nào ra sổ”* là sổ đỏ, nhưng không nói rõ khi nào ra sổ đỏ đứng đứng tên ai? Nguyên đơn bà G cho rằng *“Khi nào ra sổ”* là khi bà T đứng tên sổ đỏ. Còn Bị đơn bà T cho rằng *“Khi nào ra sổ”* là khi ông T1, bà H2 đứng tên sổ đỏ mới (đổi sổ đỏ mới)

Cả hai bên đều biết đất đứng tên ông T1 bà H2 chưa sang tên cho bị đơn bà T, nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc;

Như vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc đất chưa đứng tên bà T (cả hai bên đều biết) và chủ đất chưa có ủy quyền cho bà T, chưa có sự đồng ý ký tên trực tiếp sang cho bà G? Hai bên không có thỏa thuận cụ thể rõ ràng là đất sang tên bà T rồi mới ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng sang tên cho bà G hay từ vợ chồng ông T1 sang tên cho bà G và thời gian cụ thể thế nào? nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất khi đất chưa phải của mình đứng tên là không phù hợp với quy định của pháp luật; Như vậy, cả hai bên đều có lỗi; Hiện nay đất đã bán sang tên cho vợ chồng ông T3 vào ngày 12/5/2023. Căn cứ Điều 123, 131 thì giao dịch đặt cọc vô hiệu nên bị hủy; Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Bà T đã nhận 700.000.000 đồng tiền cọc thì trả lại cho bà G.

[2.2] Về yêu cầu phạt cọc 700.000.000đồng; thì thấy:

*Căn cứ* Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định: *“Trong trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi ... thì không phạt cọc”*

Việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên, nên không phạt cọc.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án đúng theo quy định của pháp luật;

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án.

+Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu phạt cọc của Bà Nguyễn Thị Vân G không được chấp nhận nên phải chịu án phí là  $700.000.000 \text{ đ} = 20.000.000 \text{ đ} + (4\% \times 300.000.000 \text{ đ}) = 32.000.000 \text{ đồng}$ , nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà G đã nộp 17.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011311 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Bà G còn phải nộp số tiền 14.500.000đ (Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Thùy T có nghĩa vụ trả cho bà G 700.000.000 đồng nên phải nộp số tiền án phí là:  $700.000.000 \text{ đ} = 20.000.000 \text{ đ} + (4\% \times 300.000.000 \text{ đ}) = 32.000.000\text{đ}$  (Ba mươi hai triệu đồng)

+Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí 300.000 đồng và được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X; Như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 313 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Vân G và Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) của bà Nguyễn Thị Vân G:

+Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 31/12/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Vân G và bà Nguyễn Thị Thùy T.

+Bà Nguyễn Thị Thùy T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Vân G số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Vân G phải chịu 32.000.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011311 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Bà G còn phải nộp 14.500.000đ (Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng); Bà Nguyễn Thị Thùy T phải nộp tiền án phí là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng)

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Vân G phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005357 ngày 12/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Bà G đã nộp đủ.

Bà Nguyễn Thị Thùy T phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005350 ngày 6/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Bà T đã nộp đủ.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 18/12/2024;

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TANDh. X. Mộc
- THADSh. X. Mộc
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trịnh Hoàng Anh**







