

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 225/2024/DS-PT

Ngày: 31/12/2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH QUỐC 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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum

Ông Nguyễn Văn Thư

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Bà Lê Huyền K - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/12/2024 và 31/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2024/TLPT-DS ngày 25/10/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 280/2024/QĐXXPT-DS ngày 29/11/2024, giữa:

\* **Nguyên đơn:** Ông Trần Minh S, sinh năm 1989, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1992, địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

\* **Bị đơn:** Bà Phan Thị Mỹ L, sinh năm 1981, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983, địa chỉ: D N, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Đàm Văn N1, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

\* **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Phan Thị Mỹ L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 16/9/2023 cùng các bản tự khai, nguyên đơn ông ông Trần Minh S trình bày:

Ngày 22/7/2023, ông Trần Minh S (bên nhận chuyển nhượng) và bà Phan Thị Mỹ L (bên chuyển nhượng) ký với nhau hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 806 tờ bản đồ số 12 và tài sản trên đất trong đó có căn nhà xây cấp 4, tại ấp T, xã T, huyện B. Theo đó ông S đã đặt cọc cho bà L 100.000.000đ. Sau đó, ông S kiểm tra thì đất không trùng khớp với đất bà L giao, do có một phần căn nhà lấn sang đất của bà hàng xóm (không nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất của bà L).

Nay ông S yêu cầu bà L trả lại cho ông S 100.000.000đ tiền cọc và phạt cọc 200.000.000đ, tiền vật liệu, công xây hàng rào 38.845.000đ tổng cộng 338.845.000đ. Ngoài ra ông S không có yêu cầu gì khác.

*Trong các lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Phan Thị Mỹ L trình bày:*

Việc căn nhà có một phần không nằm trong giấy CNQSD đất của bà là ngoài ý muốn của bà vì trước đây bà nhận chuyển nhượng QSD đất đã có căn nhà này. Việc ông S xây hàng rào, bà không chỉ ranh mà do ông S tự xây. Do đó, bà L chỉ đồng ý trả lại cho ông S 100.000.000đ tiền nhận cọc. Ngoài ra, bà không chấp nhận yêu cầu nào khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đàm Văn NI trình bày:* ông và bà Phan Thị Mỹ L là vợ chồng hợp pháp. Thửa đất số 806 tờ bản đồ số 12, ấp T, xã T, huyện B là tài sản riêng của bà L, đứng tên một mình bà L nên ông không liên quan việc nhận cọc và chuyển nhượng này.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh S.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/7/2023 giữa bà Phan Thị Mỹ L và ông Trần Minh S.

Buộc bà Phan Thị Mỹ L trả lại cho ông Trần Minh S số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông S: yêu cầu bà L trả tiền vật liệu, công xây hàng rào 38.845.000đ.

Ngoài ra, bản án còn thể hiện quyết định của Hội đồng xét xử về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2024 bị đơn bà Phan Thị Mỹ L có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/7/2023 giữa bà L và ông Trần Minh S, hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn vẫn giữ nguyên 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: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Mỹ L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước theo hướng không buộc bà phải chịu bồi thường tiền phạt cọc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

\* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Mỹ L thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

\* Về nội dung tranh chấp:

[2] Quá trình tố tụng, các bên đương sự đều thừa nhận: do có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất cho nhau nên vào ngày 22/7/2023, bị đơn bà Phan Thị Mỹ L và nguyên đơn ông Trần Minh S có thỏa thuận bà L đồng ý chuyển nhượng cho ông S diện tích 870,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 04538 do Sở TN và MT tỉnh B cấp cho bà Phan Thị Mỹ L ngày 10/3/2022 (sau đây gọi tắt là: GCN) với giá 600.000.000đồng. Cùng ngày, hai bên ký kết với nhau “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” (BL 02) với nội dung cơ bản: ngay khi ký kết hợp đồng, ông S (bên B) đặt cọc cho bà L (bên A) số tiền 100.000.000đồng; đến ngày 01/8/2023 ông S có nghĩa vụ phải cọc tiếp cho bà L số tiền 100.000.000đồng; trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 22/7/2023 đến ngày 22/8/2023 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, khi đó ông S phải có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền 400.000.000đồng còn lại (các bên khẳng định hai bên thỏa thuận số tiền ông S phải thanh toán khi ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng là 400.000.000đồng chứ không phải 500.000.000đồng nhưng trong hợp đồng có ghi nhầm số 400.000.000đồng thành 500.000.000đồng). Hai bên cũng thỏa thuận, bà L có trách nhiệm “*lo mọi thủ tục pháp lý cho bên A đủ điều kiện công chứng... đất không tranh chấp, đúng vị trí tọa lạc theo sổ đỏ*”. Đồng thời thỏa thuận: “*Trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay*

*thửa đất bị tranh chấp hoặc đôi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền bên B đã đặt cọc”.* Sau khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đã giao tiền cọc và giao nhà đất cho nhau, ông S nhận đất và tiến hành xây hàng rào trên đất. Tuy nhiên, khi chưa đến ngày phải giao tiếp tiền cọc lần hai (01/8/2023) thì ông S cho rằng căn nhà trên đất không nằm hoàn toàn trên diện tích đất được cấp trong GCN mà có một phần nằm trên đất của bà Nguyễn Thị T và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng dẫn đến hai bên tranh chấp. Đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận nên được xác định là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3] Theo Mảnh trích đo địa chính khu đất số TĐ-2024 do Công ty TNHH MTV Đ, được C ký xác nhận ngày 07/5/2024 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký duyệt ngày 10/5/2023 (sau đây gọi tắt là M trích đo) và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp lập ngày thể hiện thì có 2,7m<sup>2</sup> nhà và 8,0m<sup>2</sup> nền bê tông không nằm trong phần đất bà L được cấp GCN mà nằm trên đất của bà T. Phía bị đơn cho rằng trước đây bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ chủ cũ và do bà nhận chuyển nhượng nguyên thừa nên việc sang tên chỉ được thực hiện trên giấy tờ mà không phải đi đo đạc lại vì thế việc căn nhà có một phần nằm ngoài diện tích đất được cấp thì bà không biết nhưng bà T là chủ thửa đất có một phần căn nhà của bà lân qua cũng có đơn xác nhận là bà T không tranh chấp gì về phần này; bà L đã thực hiện giao cho ông S đúng diện tích mà bà được cấp theo GCN nên bà không có trách nhiệm bồi thường tiền phạt cọc cho ông S mà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc. Phía nguyên đơn thì cho rằng: bà L có lỗi là đã giao đất không đúng vị trí tọa độ theo cam kết; việc bà T tại thời điểm này có xác nhận bà T không tranh chấp thì cũng không đảm bảo rằng sau này bà T sẽ không tranh chấp; bà L đã biết căn nhà của mình có một phần lân sang hàng xóm nhưng vẫn thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng cho ông S là có lỗi nên phải trả lại tiền cọc và chịu phạt tiền cọc theo cam kết.

[4] Đối với hợp đồng đặt cọc: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/7/2023 và buộc bà L phải có trách nhiệm trả lại cho ông S số tiền cọc 100.000.000đồng. Các đương sự không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn vẫn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng đất nhưng phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nên cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung này.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường tiền phạt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng: đối chiếu các nội dung mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc như đã trích dẫn tại đoạn [3] ở trên thì bà L vẫn thực hiện đúng các nghĩa vụ của mình, cụ thể: giao đất đúng vị trí tọa lạc, đủ diện tích được cấp theo GCN, đất không tranh chấp, không bị quy hoạch và bà L không

đôi ý mà vẫn có thiện chí chuyển nhượng. Các bên không có thỏa thuận nào liên quan đến trách nhiệm đối với vị trí căn nhà trên đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L có lỗi do “không đảm bảo tài sản đưa ra giao dịch đúng như thỏa thuận trong hợp đồng” (BL ..) để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà L phải bồi thường tiền phạt cọc là chưa chính xác mà chỉ buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì là phù hợp. Kháng cáo của bà L được chấp nhận, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà L phải bồi thường tiền phạt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên đều xác nhận hiện nay nhà đất ông S đã trả lại cho bà L quản lý, sử dụng vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông S phải giao trả lại nhà đất cho bà L là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà L phải bồi thường chi phí xây dựng hàng rào: do ông S rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết mà giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về phần này.

[7] Chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S được chấp nhận một phần nên ông S và bà L mỗi người phải chịu 1/2 tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc. Do ông S đã tạm ứng toàn bộ các chi phí trên với tổng số tiền 17.000.000đồng nên bà L có trách nhiệm thanh toán cho ông S 1/2 số tiền trên, tương ứng với 8.500.000đồng; ông S phải tự chịu 8.500.000đồng.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: ông S không phải chịu; bà L phải chịu 100.000.000đồng x 5% = 5.000.000đồng.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa được chấp nhận.

[11] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Mỹ L;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; các điều 217, 218, 143, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 26, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh S.

Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/7/2023, giữa bà Phan Thị Mỹ L và ông Trần Minh S.

Buộc bà Phan Thị Mỹ L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Minh S số tiền cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà L còn phải trả cho ông S tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh S về yêu cầu buộc bà Phan Thị Mỹ L phải trả tiền chi phí vật liệu, công xây hàng rào với số tiền 38.845.000 đồng do ông S rút yêu cầu.

Chi phí tố tụng: bà Phan Thị Mỹ L có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh S số tiền 8.500.000 (tám triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Minh S không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đốp hoàn trả cho ông S số tiền 971.000đ theo biên lai thu tiền số 0007033 ngày 05/3/2024 và 7.500.000đ theo biên lai thu tiền số 0017807 ngày 14/11/2023; bà Phan Thị Mỹ L phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng.

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 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.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Mỹ L không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đốp hoàn trả cho bà L số tiền 300.000đ đồng tạm ứng án phí đã nộp (Biên lai thu tiền số 0007148 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước).

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

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 Bù Đốp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đốp;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS. (17)

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

**Đinh Thị Quý Chi**