

Bản án số: 02/2025/DS-PT

Ngày: 17-01-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

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

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Quang Tuấn

- **Các Thẩm phán:** Bà Bạch Thị Hồng Hoa

Ông Vũ Văn Túc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Phương Huyền – Thư ký TAND tỉnh Hoà Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình:** Ông Hoàng Xuân Tân  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 33/2024/TLPT – DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh Trần Văn D, sinh năm 1984. Nơi cư trú: P1908-ĐNB khu Đ, phường Đ, quận H, TP Hà Nội.

**2. Bị đơn:** Anh Nguyễn Thành Trung H, sinh năm 1985; Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1964. Đều có nơi ĐKTT: Tổ dân phố X, thị trấn X, huyện C, thành phố Hà Nội. Chỗ ở hiện nay: Thôn B, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo uỷ quyền cho bà H1, anh H là chị Nguyễn Thị Diệu L, sinh năm 1983; HKTT: tổ dân phố X, thị trấn X, huyện C, thành phố Hà Nội. Chỗ ở hiện nay: Thôn B, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (có mặt).

**3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :**

Bà Nguyễn Thị Diệu L sinh năm 1983; HKTT: tổ dân phố X, thị trấn X, huyện C, thành phố Hà Nội. Chỗ ở hiện nay: Thôn B, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 08 năm 2023, những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa anh Trần Văn D trình bày :

Ngày 14 tháng 07 năm 2023, tôi và bà Vũ Thị H1, ông Nguyễn Thành Trung H có ký Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc mua mảnh đất tại khu Đ, xóm B, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Bên bị đơn đồng ý bán cho tôi với giá 1.600.000.000 đồng và nhận cọc của tôi 500.000.000 đồng số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng sẽ thanh toán trong vòng 01 tháng vào ngày 14/8/2023.

Bị đơn cam kết thừa đất thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ chứng minh và tài sản không có thừa kế và không có tranh chấp với bất kỳ ai. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận ngày 14/08/2023 nếu bên bị đơn không bán chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho tôi thì bên bị đơn phải bồi thường cho tôi gấp 2 lần số tiền mà tôi đã đặt cọc tổng là 1 tỷ đồng. Ngược lại nếu tôi không tiến hành mua bán thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Hợp đồng đặt cọc có anh Ngô Minh H2 làm chứng.

Ngày 14/8/2023, tôi gặp bà H1, ông H để thực hiện giao dịch nhưng bà H1 ông H từ chối thực hiện Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký.

Do bà H1, ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc vì vậy tôi đề nghị Tòa án giải quyết :

Hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà Vũ Thị H1 cùng ông Nguyễn Thành Trung H hoàn trả tôi số tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường thêm cho tôi số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng tổng là 1.000.000.000 đồng theo đúng hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/7/2023.( kèm theo là Vi bằng).

Tại phiên tòa hôm nay tôi xin được rút phần yêu cầu Hủy Hợp đồng đặt cọc với lý do Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14 tháng 07 năm 2023, giữa tôi và bà Vũ Thị H1, ông Nguyễn Thành Trung H là có hiệu lực nên không cần phải hủy.

*-Về phía bị đơn:*

Ông Nguyễn Thành Trung H trình bày : Tháng 1/2022 tôi có mua 02 thửa đất của hộ ông Đỗ Tiến T khoảng 10 sào và hộ bà Nguyễn Thị C khoảng 10 sào. Chị gái tôi là Nguyễn Thị Diệu L cũng mua của hộ bà Bùi Thị T1 khoảng 10 sào và của hộ bà Đỗ Thị H3 khoảng 10 sào. 04 thửa đất đều tại Đ, thôn B, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình và đều giáp với đất trang tại của gia đình tôi.

Tất cả các diện tích đất trên đều đất trồng keo và đều chưa có giấy CNQSD đất nên khi mua đất chúng tôi không làm được thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền chúng tôi chỉ viết tay và cùng ký xác nhận bên mua bên bán.

Tại bản tự khai và các văn bản trình bày tiếp theo : Bà Vũ Thị H1 trình bày : Tháng 1/2022 gia đình tôi có mua đất của các hộ gia đình gồm bà Bùi Thị T1, gia đình bà Đỗ Thị H3, gia đình ông Đỗ Tiến T, gia đình bà Nguyễn Thị C1 mỗi

hộ khoảng 10 sào tổng khoảng 40 sào. Tất cả diện tích đất trên đều trồng keo và chưa được cấp giấy CNQSD đất nên khi mua bán chúng tôi chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền chúng tôi chỉ viết tay. Đất của bà T1 và bà H3 tạm đứng tên con gái tôi là Nguyễn Thị Diệu L. Đất của nhà ông T bà C1 đứng tên con trai là Nguyễn Thành Trung H. Khi nào làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì mới đứng tên hộ gia đình.

Tháng 7/2023, anh Ngô Minh H2 có giới thiệu anh Trần Văn D đến gặp chúng tôi tại trang trại nhà tôi ở thôn B Sau khi thỏa thuận chúng tôi đồng ý bán toàn bộ phần đất trên cho anh Trần Văn D với giá 1.600.000.000 đồng Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2023 có ghi anh D đặt cọc cho tôi 500.000.000 đồng tôi nhận 100.000.000 đồng tiền mặt còn lại 400.000.000 đồng anh D chuyển cho bên môi giới là anh T4 và anh H2. Anh T4 và anh H2 giữ lại 100.000.000 đồng và nói với chúng tôi là trích tiền môi giới và chuyển cho chúng tôi 300.000.000 đồng. Tổng tôi đã nhận của anh D 400.000.0000 đồng. Đúng ra tiền môi giới phải khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng đất tôi mới trích cho môi giới. Tuy nhiên anh D đã chuyển vào tài khoản cho anh T4. anh T4 trích luôn tiền môi giới nên chúng tôi phải chấp nhận. Theo tôi được biết 100.000.000 đồng tiền môi giới anh T4 đã chuyển cho anh Ngô Minh H2 50.000.000 đồng, anh Bùi Văn C2 40.000.000 đồng triệu còn anh T4 giữ lại 10.000.000 đồng.

Trong Hợp đồng đặt cọc chúng tôi thỏa thuận về thời hạn đặt cọc và thanh toán là 30 ngày kể từ ngày 14/7/2023 đến ngày 14/8/2023 bên tôi đã nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên anh D làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục hoàn tất bên anh D sẽ trả hết số tiền cho gia đình tôi.

Đến ngày 23/7/2023, tôi thấy máy xúc tên V múc đất từ trang trại nhà tôi xuyên thẳng sang phần đất tôi nhận cọc bán cho anh D làm hỏng hàng dây thép gai, vỡ đường ống nước phục vụ chăn nuôi trang trại nhà tôi. Phá hoại nhiều cây cối bên phần đất trang trại và phần đất anh D đã đặt cọc. Sự việc xảy ra chúng tôi rất bức xúc và gọi điện cho H2 môi giới để báo sự việc và xin số điện thoại của D để chúng tôi báo cho D nhưng anh H2 bảo với tôi là không có số của D, gia đình tôi vô cùng bức xúc vì anh H2 là người môi giới mà lại không có số điện thoại của D và cũng không có trách nhiệm gì, tôi gọi điện nhiều lần nhưng anh H2 cũng không nghe tài sản của gia đình tôi vẫn bị phá hoại.

Do chúng tôi không thể liên lạc được với anh D nên chúng tôi cố đợi đến ngày 14/8/2023 là thời điểm hai bên thỏa thuận trong đặt cọc. Trước ngày 14/8/2023 anh D có gọi điện cho tôi đến đúng ngày anh D lên. Chúng tôi có nói với anh D về việc phá hoại tài sản của gia đình tôi và bảo D cứ lên đi để bàn bạc tiếp về việc phá hoại tài sản của gia đình tôi. Đến ngày 14/8/2023 anh D có lên

gặp chúng tôi tại trang trại của gia đình tôi. Chúng tôi có nói tại sao chưa hoàn tất thủ tục mua bán mà anh đã cho người đến phá hoại tài sản của gia đình tôi anh D không nhận việc đã phá hoại tài sản của gia đình tôi. Do bức xúc chúng tôi nói trả tiền cọc cho D nhưng D không nghe.

Nay anh D khởi kiện đòi tiền cọc và phạt cọc gia đình tôi số tiền 1 tỷ đồng, tôi không đồng ý vì gia đình tôi mới chỉ nhận cọc 400.000.000đồng chứ không phải 500.000.000đồng. Chúng tôi chỉ trả anh D 400.000.000đồng, gia đình tôi không sai nên tôi không chịu phạt cọc.

Tại phiên toà hôm nay chị L đại diện cho bà H1 và anh H trình bày: Bà H1 và anh H đồng ý trả cho anh Trần Văn D1 số tiền 500.000.000 đồng như hai bên đã thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng tiền môi giới do anh T4 giữ lại chia cho anh H2, anh C2 chúng tôi sẽ giải quyết sau. Bà H1 và anh H không đề nghị Toà giải quyết trong vụ án này.

*\*Về phía Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị :* Nguyễn Thị Diệu L trình bày :

Tôi xác nhận tháng 1/2022 tôi và em Nguyễn Thành Trung H có mua 04 thửa đất của các hộ tại thôn B Tôi đứng tên thửa đất của hộ bà Đỗ Thị H3, và hộ bà Bùi Thị T1 diện tích khoảng 20 sào em Nguyễn Thành Trung H đứng tên thửa đất hộ ông Đỗ Tiến T và Bà Nguyễn Thị C diện tích khoảng 20 sào.

Tất cả diện tích 4 thửa đất trên đều là đất rừng đang trồng keo chưa được cấp giấy CNQSD đất nên khi nhận chuyển nhượng chúng tôi không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chỉ ký tên xác nhận trong giấy viết tay.

Do mẹ tôi bị bệnh hiểm nghèo gia đình tôi cần tiền nên chúng tôi muốn bán đất để lấy tiền chữa bệnh cho mẹ tôi.

Đến ngày 23/7/2023 gia đình tôi thấy máy xúc tên V mức đất làm hỏng tài sản của gia đình. Lúc đó tôi mới biết ngày 14/7/2023 mẹ tôi và H ký Hợp đồng đặt cọc với anh Trần Văn D để thoả thuận mua bán các thửa đất mà tôi và H đã mua của các hộ trên. Việc mua bán đặt cọc tôi hoàn toàn không biết gì. Tôi đồng ý với ý kiến của mẹ tôi và anh H trả lại anh D 500.000.000đồng.

- Ông Nguyễn Thành L1 trình bày: Ngày 14/7/2023 bà H1 và anh H có ký hợp đồng đặt với ông Trần Văn D để chuyển nhượng cho ông D khoảng 40 sào đất tại khu vực Đ, thôn B, xã H. Diện tích đất này giáp với thửa đất của gia đình đang làm lán trại chăn nuôi gà nên anh H và chị L muốn mua thêm để phát triển trăn nuôi rộng hơn. Tuy nhiên do bà H1 bị bệnh hiểm nghèo nên gia đình muốn chuyển lại để lấy tiền chữa bệnh cho bà H1.

Sau khi nhận được tiền cọc gia đình tôi thấy có người tự ý phá đất của gia đình để làm đường đi vào khu đất đã nhận cọc của anh D. Bà H1 hỏi anh H2 là người môi giới cho anh D để xin số máy của anh D hỏi xem ai tự ý làm đường đi

vào thửa đất nhưng anh H2 không cho bà H1 số máy của anh D. Do bức xúc nên bà H1 đợi anh D vào để trả lại tiền cọc cho anh D3 nhưng anh D yêu cầu gia đình tôi phải trả 500.000.000 đồng tiền cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt nhưng bà H1 không đồng ý. Việc đặt cọc, nhận tiền cọc là do bà H1, anh H.

Nay anh D khởi kiện ra toà yêu cầu bà H1 và Nguyễn Thành Trung H phải trả 1 tỷ đồng. Tôi đề nghị Toà án xét xử theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt tại phiên toà và các buổi làm việc tại Toà án.

-*Ý kiến của anh Nguyễn Văn T2 và chị Phùng Thị T3*: đồng quan điểm với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Thành L1 và đề nghị xin được vắng mặt tại phiên toà và các buổi làm việc tại Toà án.

-*Anh Nguyễn Văn T4 trình bày*: Tôi là người trông trang trại cho bà Vũ Thị H1, tôi được biết ngày 14/7/2023 bên bà H1 anh H ký Hợp đồng đặt cọc với anh Trần Văn D để thực hiện mua bán chuyển nhượng đất tại thôn B, xã H với giá 1.600.000.000 đồng. Anh H bà H1 được 1.500.000.000 đồng còn môi giới được 100.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký Hợp đồng đặt cọc xong do tài khoản của anh H bị lỗi nên anh D có chuyển vào tài khoản của tôi 400.000.000 đồng cùng ngày tôi chuyển cho anh H 300.000.000 đồng còn giữ lại 100.000.000 đồng chỉ cho môi giới cụ thể tôi chuyển cho anh H2 50.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản Đình Thị D2 vợ anh C2 25.000.000 đồng và đưa tiền mặt cho anh C2 15.000.000 đồng còn lại 10.000.000 đồng tôi đang giữ. Việc hai bên thoả thuận tiền môi giới thế nào tôi không biết, tôi chỉ biết anh H2 nói cho tôi 10.000.000 đồng. Tại bản trình bày ngày 7/7/2024 do có sự nhầm lẫn anh T4 xác định lại sau khi giao tiền 50.000.000 đồng cho anh C2, anh C2 có giao lại cho anh T4 25.000.000 đồng. Việc nhầm lẫn giữa anh T4 và anh C2 hai bên tự giải quyết không liên quan đến vụ án này.

Nay hai bên không thực hiện được việc mua bán chuyển nhượng đất thì tôi trả lại tiền cọc cho bà H1 nếu bà H1 yêu cầu. Số tiền tôi chuyển cho anh H2 và anh C2 đề nghị Toà án giải quyết.

-*Anh Ngô Minh H2 trình bày* : Tôi là người môi giới để anh D mua đất của bà H1 và anh H 40 sào đất tại thôn B xã H. Giá thoả thuận hai bên 40 sào đất là 1.600.000.000 đồng anh D đã cọc cho bà H1 anh H 500.000.000 đồng .

Do tài khoản của anh H bị lỗi nên anh D đã chuyển cho anh T4 400.000.000 đồng và giao trực tiếp cho bà H1 100.000.000 đồng. Việc môi giới bán đất cho bà H1 là do tôi làm việc với anh T4 nên anh T4 đã chuyển cho tôi 50.000.000 đồng. Do bà H1 không bán đất cho anh D nữa nên số tiền môi giới tôi chuyển trả anh T4 còn việc anh T4 trả anh D, bà H1 hay anh H thế nào tôi không biết.

Tại phiên toà hôm nay anh H2 trình bày: Số tiền môi giới không liên quan đến việc kiện giữa anh D với bà H1 và anh H tôi sẽ làm việc với anh T4.

-Anh Bùi Văn C2 trình bày : Tôi là hàng xóm với bà H1, bà H1 có nhu cầu bán đất nên nói với tôi nếu môi giới cho bà bán được đất thì cho tôi ít tiền điện thoại. Tôi có nói với anh H2 xem có ai mua đất không. Ngày 14/7/2023 anh D, bà H1 và anh H gặp nhau thoả thuận thế nào tôi không biết. Sau ngày ký Hợp đồng đặt cọc anh T4 chuyển vào tài khoản của vợ tôi là Đinh Thị D2 40.000.000 đồng cho tôi 10 triệu tiền mặt tổng là 50.000.000 đồng sau đó tôi đưa lại cho anh T4 25.000.000 đồng.

Theo tôi được biết anh D chưa mua xong đất của bà H1 đã đưa người vào múc đất làm đường đi ảnh hưởng đến trang trại của bà H1 nên bà H1 không bán đất cho anh D nữa nên anh D kiện bà H1. Số tiền tôi được nhận từ anh T4 nếu bà H1 cho tôi thì tôi xin nhận nếu bà H1 không cho tôi thì tôi trả lại anh T4 để anh T4 trả bà H1.

-Bà Vũ Thị Kim D3 trình bày : Tôi là vợ của anh Trần Văn D việc anh D thoả thuận mua bán đất với bà H1 anh H như thế nào tôi không biết. Số tiền anh D đặt cọc cho bà H1 là tiền của anh D. Trường hợp toà án chấp nhận yêu cầu của anh D thì đề nghị Toà án tuyên bà H1 và anh H phải trả tiền cho anh D. Tôi xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Toà án.

Ngày 02/01/2024 Toà án tiến hành thẩm định tại chỗ các thửa đất do hai bên thoả thuận đặt cọc tại thôn B, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Bà H1, anh H và anh D xác nhận trên 04 thửa anh H chị L nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị H3, ông Đỗ Tiến T bà Nguyễn Thị C1, bà Bùi Thị T1 đều không có cây cối tài sản gì trên đất và chưa được trích đo.

Biên bản xác minh tại địa chính xã H : Căn cứ vào Bản đồ địa chính đo đạc chính quy thì :Thửa đất số 12 tờ bản đồ 75D tên bà Bùi Thị T1, thửa đất số 13 tờ bản đồ 75D tên Nguyễn Thị C, thửa đất số 14, tờ bản đồ 75D tên ông Đỗ Tiến T, thửa đất số 16 tờ bản đồ số 75D tên ông Bùi Văn T5 vợ là Đỗ Thị H3. Các thửa đất đều tại thôn B xã H, loại đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy CNQSD đất.

Tại bản án sơ thẩm số 06/2024/DS - ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, quyết định:

Áp dụng các điều: Khoản 3 điều 26 khoản 1 điều 35, điểm a, khoản 1 điều 39, Điều 147, 156,157, 227,273, 217, BLTTDS 2015. Điều 401, 407, 408 BLDS

Các điều 123,131,328. BLDS 2015. Các Điều:167, 168, 188 luật Đất đai 2013. Nghị quyết 326/2014/ UBTWQH14.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D.

-Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2023 giữa ông Nguyễn Thành Trung H, bà Vũ Thị H1 và ông Trần văn D vô hiệu.

- Buộc: Ông Nguyễn Thành Trung H, bà Vũ Thị H4 phải liên đới trả ông Trần Văn D số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng

- Bác yêu cầu của ông Trần Văn D về việc đòi bà Vũ Thị H1 ông Nguyễn Thành Trung H phải trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng

- Đình chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2023 của anh D.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 31/7/2024 nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình với nội dung ông Nguyễn Thành Trung H, bà Vũ Thị H1 phải liên đới trả ông Trần Văn D số tiền đặt cọc 500.000.000đ; và bồi thường thêm số tiền bồi thường 500.000.000đ; yêu cầu trả lãi tính từ ngày phá vỡ hợp đồng đặt cọc 14/7/2023.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

#### **Đại diện VKSND tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

##### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời gian luật định và hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

##### **[2] Về nội dung kháng cáo:**

2.1. Ngày 14/7/2023, các đương sự trong vụ án ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất với nội dung:

Bên A (anh H, bà H1) đồng ý bán cho bên B (anh D) 04 thửa đất tại thôn B xã H, diện tích 40 sào với số tiền là 1.600.000.000đ mà bên A đã mua của 04 hộ (Bà Bùi Thị T1, bà Nguyễn Thị C, ông Đỗ Tiến T, bà Đỗ Thị H3).

Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000đ. Thời gian đặt cọc là từ khi ký hợp đồng đến ngày 14/8/2023, bên A nhận tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất. Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Quá thời hạn thỏa thuận nêu trên, nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền đặt cọc, tổng số tiền trả và bồi thường là 01 tỷ đồng.

## 2.2. Nhận thấy:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.

Biên bản xác minh tại địa chính xã H: Căn cứ vào Bản đồ địa chính đo đạc chính quy thì: Thửa đất số 12 tờ bản đồ 75D tên bà Bùi Thị T1, thửa đất số 13 tờ bản đồ 75D tên Nguyễn Thị C, thửa đất số 14, tờ bản đồ 75D tên ông Đỗ Tiến T, thửa đất số 16 tờ bản đồ số 75D tên ông Bùi Văn T5 vợ là Đỗ Thị H3. Các thửa đất đều tại thôn B xã H, loại đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy CNQSD đất.

Quá trình thu thập chứng cứ, các bên đương sự đều xác định tại thời điểm ngày 14/7/2023 cũng như thời điểm xét xử chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, các đương sự chưa có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013.

Mặt khác, trong tổng số 04 thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc có 02 thửa của anh H còn 02 thửa của chị L, theo lời khai của chị L thì đến ngày 23/7/2023 khi anh V mức đất làm hồng tài sản của gia đình. Lúc đó chị L mới biết ngày 14/7/2023 bà H1 là mẹ chị L và H đã ký Hợp đồng đặt cọc với anh Trần Văn D để thỏa thuận mua bán các thửa đất mà chị L và H đã mua của các hộ trên.

Căn cứ vào quy định tại các Điều 117, 122, 123, 131, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với theo “Hợp đồng nhận cọc mua bán đất” lập ngày 14/7/2023 đối với 04 thửa đất là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 131, 328 Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2023 giữa anh Trần Văn D và bà H1, anh H là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà H1, anh H phải trả cho anh D số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là đúng pháp luật.

### 2.3. Về số tiền anh D yêu cầu phạt cọc 500.000.000, nhận thấy:

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không thực hiện được là do lỗi của các bên. Theo điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau: “Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định do lỗi của các đương sự để không phạt cọc là đúng.

### 2.4. Về yêu cầu trả tiền lãi kể từ ngày 14/7/2023:

Căn cứ vào nội dung khởi kiện và quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm không có nội dung này, theo Điều 193 BLTTDS về phạm vi xét xử phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị, do vậy cấp phúc thẩm không đề cập xem xét.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là anh Trần Văn D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình:

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số ngày 0001375 ngày 12/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

4. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 17/01/2025.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại HN;
- VKS cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND H. Lương Sơn;
- TAND H Lương Sơn;
- Chi cục THAD H Lương Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Nguyễn Quang Tuấn**