

Bản án số: 207/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 12 - 2023

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 Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Minh Vỹ

Ông Cao Xuân Long

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 12 năm 2023, 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 179/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2023/QĐ-PT ngày 03/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2023/QĐ-PT ngày 15/11/2023, thông báo về thời gian, địa điểm mở phiên tòa, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Bà Phạm Thị Minh Á, sinh năm 1976; Địa chỉ: 1 N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O: Ông Hồ Duy T, sinh năm 1948; Địa chỉ: H C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bảo Q, sinh năm: 1979; HKTT: Ấp E, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Xuân S, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.2. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.3. Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1977 và bà **Phạm Thị Lệ H1**, sinh năm 1977; Địa chỉ: **A**, khu nhà ở **S**, đường **N**, phường **I**, thành phố **V**, tỉnh **Bà Rịa - Vũng Tàu**. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông **H** và bà **H1**: Ông **Phạm Hoàng G**, sinh năm 1991; Địa chỉ: **C**, đường **C**, khu phố **H**, thị trấn **L**, huyện **L**, tỉnh **Bà Rịa - Vũng Tàu**. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Bảo Q** là bị đơn trong vụ án.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim O** và người đại diện của bà **O** trình bày: Ngày 07/3/2022, bà **O** thỏa thuận mua của ông **Nguyễn Bảo Q** diện tích đất 228,1m<sup>2</sup> thửa 369, tờ bản đồ 05 **xã P** với giá 1.700.000.000 đồng. Bà **O** đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng bà **O** sẽ thanh toán vào ngày 07/4/2022 tại phòng công chứng, hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022 có bà **O**, ông **Q** và người làm chứng là bà **Ngô Thị Mộng T1** ký tên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, trong thời gian chờ ngày công chứng, qua kiểm tra quy hoạch đất trên ứng dụng bà **O** phát hiện ông **Q** không phải là chủ của thửa đất nêu trên, mà chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất là ông **Nguyễn Đình Đ** và bà **Nguyễn Thị Lan H2**. Mặt khác, ông **Đ** và bà **H2** đang tiến hành chuyển nhượng thửa đất này cho ông **Phạm Văn H** và bà **Phạm Thị Lệ H1**, ông **Q** chỉ là người được thuê làm dịch vụ tiến hành các thủ tục cần thiết của thửa đất, và thửa đất cũng đang bị quy hoạch.

Trong quá trình giao dịch thửa đất, bà **O** có yêu cầu ông **Q** cho bà **O** xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông **Q** nói “ông **Q** là chính chủ của thửa đất số 369, tờ bản đồ 05 có diện tích 228,1m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện tại của thửa đất này đã nộp ở **Phòng Tài nguyên Môi trường huyện X** để làm hồ sơ sang tên nên không thể cho bà **O** xem, ông **Q** cam kết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bà **O** đặt cọc ông **Q** sẽ gấp rút hoàn thiện sớm thủ tục giấy tờ để có đủ hồ sơ thực hiện hoạt động công chứng nếu bà **O** đồng ý mua”, việc ông **Q** nói như vậy thì chỉ là bằng miệng hai bên không làm giấy tờ gì, do bà **O** tin tưởng ông **Q** nên tiến hành đặt cọc. Trong quá trình giao dịch bà **O** và ông **Q** cũng không thỏa thuận về việc khi ký hợp đồng bà **O** sẽ ký với ông **H**, bà **H1**, vì bà **O** không giao dịch với ông **H**, bà **H1**.

Sau khi phát hiện sự việc ông **Q** không phải là chủ thửa đất, bà **O** yêu cầu ông **Q** trả lại cho bà **O** số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông **Q** cố tình không trả. Hiện ai đang quản lý, sử dụng đất bà **O** không biết.

Đối với việc ông **Q** cho rằng bà **O** chỉ giao cho ông **Q** số tiền cọc 180.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản bà **O** có ý kiến như sau: Việc thỏa thuận giao dịch đặt cọc thửa đất 369, tờ bản đồ số 05 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng nhưng bà **O** và ông **Q** thỏa thuận với nhau về tiền môi giới mà bà **O** được hưởng nên sau khi trừ tiền môi giới thì bà **O** đưa cho ông **Q** 180.000.000 đồng, đây là việc khác giữa bà **O** và ông **Q**. Trên thực tế bà **O** đặt cọc cho ông **Q** số tiền 200.000.000 đồng đúng như hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022. Ông **Q** cho rằng ông **Q** đứng tên trên hợp đồng đặt cọc để giao dịch đặt cọc thửa 369 dùm bà **H1**, sau khi nhận 180.000.000 đồng từ bà **O**, ông **Q**

đã chuyển cho bà H1 150.000.000 đồng thì đây là chuyện của ông Q với bà H1, ông Q ký hợp đồng đặt cọc với bà O, thì bà O chỉ biết có ông Q.

Nay bà O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q phải trả lại số tiền cọc mà ông Q đã nhận của bà O là 200.000.000 đồng. Trước đây bà O có yêu cầu Tòa án buộc ông Q phải bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng thì nay bà O xin thay đổi yêu cầu là yêu cầu ông Q tính lãi suất theo quy định của pháp luật trên số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc mà ông Q đã nhận tính từ ngày 07/3/2022 cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022 thì bà O yêu cầu hủy.

Số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc là tiền riêng của cá nhân bà O, chồng bà O là ông Lê Xuân S không liên quan gì.

\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Bảo Q trình bày: Ngày 7/3/2022, ông Q thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim O diện tích đất 228,1m<sup>2</sup> thửa 369, tờ bản đồ số 05, xã P, huyện X với giá 1.700.000.000 đồng. Ngày 7/3/2022 hai bên ký hợp đồng đặt cọc thửa đất nêu trên, theo đó bà O đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, nhưng thực tế ông Q chỉ nhận từ bà O số tiền 180.000.000 đồng, việc này có chứng cứ chứng minh là bà O chuyển khoản qua ngân hàng. Số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng bà O sẽ thanh toán vào ngày 07/4/2022 tại phòng công chứng, hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022 có bà O, ông Q và người làm chứng là bà Ngô Thị Mộng T1 ký tên.

Tại thời điểm đặt cọc diện tích đất nêu trên với bà O thì đất này không phải của ông Q, mà là của bà Phạm Thị Lệ H1 và ông Phạm Văn H nhưng bà H1 và ông H nhờ ông Q đứng tên trên hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 với bà O, việc nhờ đứng tên trên hợp đồng này chỉ bằng lời nói, bà H1, ông H cũng không ủy quyền cho ông Q đứng tên trên hợp đồng đặt cọc với bà O. Đất lúc này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lan H2 đến ngày 24/3/2022 mới được chỉnh lý sang tên ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị Lệ H1. Tại thời điểm đặt cọc với bà O thì ông Đ, bà H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 10/02/2022) có công chứng cho bà H1, ông H. Ngày 07/4/2022 ông Q có gọi điện thoại cho bà O để công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà O cho rằng đất này bị quy hoạch nên bà O không thực hiện tiếp việc chuyển tiền và công chứng chuyển nhượng, đất lúc này đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, ông H. Đất đặt cọc hiện nay ai đang quản lý sử dụng ông Q không biết vì bà H1, ông H đã bán cho người khác.

Vợ ông Q tên Đặng Thị L không biết cũng không liên quan gì đến số tiền đặt cọc với bà O.

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022 có thỏa thuận nội dung “Nếu tới ngày công chứng chưa có sổ ra tên kịp hai bên thỏa thuận thêm ngày công chứng”, ở đây “chưa có sổ ra tên kịp” nghĩa là ra tên của ông H, bà H1 hoặc tên của ông Q để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà O. Lý do đất không phải của ông Q nhưng có thể bà H1 ông, H sẽ ủy quyền cho ông Q để ông Q chuyển nhượng cho bà O.

Việc hợp đồng đặt cọc thỏa thuận “Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh” thì lúc này đất không thuộc quyền sở hữu của ông Q, ông Q chỉ mới được ông H và bà H1 ủy quyền đi làm sổ đỏ cho bà H1, ông H.

Nay bà O yêu cầu ông Q phải trả lại số tiền cọc đã nhận của bà O là 200.000.000 đồng, đồng thời tính lãi suất theo quy định của pháp luật trên số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc mà ông Q đã nhận tính từ ngày 07/3/2022 cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử thì ông Q không đồng ý vì đến ngày công chứng bà O không ra công chứng, và ông Q chỉ nhận số tiền cọc 180.000.000 đồng từ bà O và ông Q cũng không sử dụng số tiền 180.000.000 đồng này, mà sau khi nhận cọc từ bà O, ông Q đã chuyển cho bà Hằng số tiền 150.000.000 đồng, ông Q chỉ được hưởng 3.000.000 đồng vì còn chia cho các môi giới khác. Việc ông Q chuyển tiền 150.000.000 đồng cho bà H1 là qua tài khoản Ngân hàng. Về việc bà O yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022 thì ông Q đồng ý. Ông Q có nhận 50.000.000 đồng từ bà H1 để trả lại cho bà O, nhưng bà O không đồng ý.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân S trình bày: Số tiền 200.000.000 đồng trong vụ kiện là tiền riêng của bà O, ông S không liên quan gì.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị Lệ H1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Hoàng G trình bày: Bà H1 có biết sự việc vào ngày 07/3/2022 bà O thỏa thuận mua diện tích đất 228,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 05 xã P với giá 1.700.000.000 đồng. Bà O đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng bà O sẽ thanh toán vào ngày 07/4/2022 tại phòng công chứng theo hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022. Đất lúc này đã có giấy chứng nhận QSD đất tên Nguyễn Đình Đ và Nguyễn Thị Lan H2, bà H1 đã nhận chuyển nhượng thửa 369 từ ông Đ, bà H2 bằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2022. Bà H1, ông H đồng ý để ông Q (là người môi giới) đứng tên trên hợp đồng đặt cọc thửa 369 với bà O, vì ông Q đồng ý thay mặt cho bà H1 ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 với bà O. Bà O biết đây không phải là đất của ông Q nhưng bà O cũng đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với ông Q.

Vào thời điểm ông Q và bà O ký hợp đồng đặt cọc (ngày 07/3/2022) thì diện tích đất 228,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 05 xã P thì bà H1, ông H không ủy quyền cho ông Q đứng tên trên hợp đồng đặt cọc cũng như không ủy quyền cho ông Q được quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông Q chỉ là người bà H1 nhờ môi giới, việc ông Q ký hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022 là được bà H1 đồng ý bằng miệng chứ không ủy quyền, ông Q cũng không góp vốn nhận chuyển nhượng thửa 369 cùng bà H1, ông H. Lúc này ông H, bà H1 cũng chưa được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bà H1 biết thì bà O giao cho ông Q tiền cọc là 200.000.000 đồng, vì bà H1 cho ông Q tiền môi giới là 50.000.000 đồng. Ông Q chuyển cho bà H1 150.000.000 đồng vào ngày 7/3/2022. Đến ngày 24/3/2022 thì bà H1, ông H được chỉnh lý biến động sang tên bà H1 và ông H, đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà O.

Quá trình bà O và ông Q ký hợp đồng đặt cọc thì không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện ngày 7/4/2022 bà H1, ông H sẽ là người ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 369 từ bà H1, ông H sang O hay từ ông Q (được bà H1, ông H ủy quyền chuyển nhượng thửa 369) sang bà O, mọi giao dịch đặt cọc thửa 369 bà H1, ông H đều thông qua người môi giới là ông Q chứ bà H1, ông H không trực tiếp làm việc với bà O. Quá trình giao dịch bà H1, ông H chỉ giao dịch với ông Q, không giao dịch với vợ của ông Q.

Ngày 7/4/2022 bà O và ông Q không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà O liên hệ ông Q nói bà O không đủ tiền, xin hẹn lại ngày, nên ông Q thông báo cho bà H1. Từ sau ngày 7/4/2022 thì bà O và bà H1, ông H không gặp nhau để thỏa thuận thêm vấn đề gì. Việc bà O nói “bà O không đủ tiền” là chỉ nói bằng miệng với ông Q. Sau đó ông Q nói lại cho bà H1, ông H. Sau đó bà O có xin lại tiền cọc (cụ thể bao nhiêu bà H1 không rõ) nhưng bà H1 đồng ý trả lại cho bà O số tiền cọc là 50.000.000 đồng nhưng bà H1 không trả trực tiếp cho bà O mà bà H1 trả cho ông Q để ông Q trả cho bà O, còn thực tế ông Q đã trả cho bà O hay chưa thì bà H1, ông H không biết. Việc bà H1 trả cho ông Q số tiền 50.000.000 đồng là bằng hình thức chuyển khoản, do bà H1 nhờ ông Q môi giới chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất khác thành công nên được số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng. Vào ngày 14/4/2022 ông Q chỉ chuyển cho bà Hằng số tiền 154.000.000 đồng vì bà H1 cho ông Q 46.000.000 đồng tiền môi giới (thửa đất khác) và 50.000.000 đồng bà H1 gửi ông Q trả lại cho bà O. Lý do bà H1 đồng ý trả cho O 50.000.000 đồng là do ông Q nói bà O xin lại tiền cọc nên bà H1 đồng ý.

Nay bà O yêu cầu ông Q trả tiền cọc 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2022 thì H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà H1, ông H không đồng ý trả bà O số tiền 100.000.000 đồng còn lại do bà O là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Việc giữa bà H1 và ông Q hai bên tự giải quyết với nhau. Thửa đất đặt cọc hiện nay bà H1 đã chuyển nhượng cho người khác.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O đối với ông Nguyễn Bảo Q về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 7/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Bảo Q là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Bảo Q phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O về việc buộc ông Nguyễn Bảo Q phải trả số tiền lãi 26.916.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

\* Ngày 20/7/2023 ông Q kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bảo Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Bảo Q trả số tiền lãi 26.916.000 đồng; Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Bảo Q; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc

buộc ông Nguyễn Bảo Q trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bảo Q trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O 50.000.000 đồng; Bà O đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn:

Ngày 07/3/2022, bà Nguyễn Thị Kim O thỏa thuận với ông Nguyễn Bảo Q nhận chuyển nhượng diện tích đất 228,1m<sup>2</sup>, thửa 369, tờ bản đồ số 05, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 1.700.000.000 đồng. Bà O đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng bà O sẽ thanh toán vào ngày 07/4/2022 tại phòng công chứng theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022. Đến ngày 07/4/2022 các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do:

Theo bà Nguyễn Thị Kim O: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà O tìm hiểu được biết thửa đất trên đang bị quy hoạch và ông Nguyễn Bảo Q không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chủ của thửa đất là ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lan H2. Hơn nữa, ông Đ và bà H2 đang tiến hành chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị Lệ H1, ông Q chỉ là người được thuê làm dịch vụ tiến hành các thủ tục cần thiết của thửa đất.

Theo ông Nguyễn Bảo Q: Tại thời điểm đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kim O thì diện tích đất này không phải của ông Q, mà của bà Phạm Thị Lệ H1 và ông Phạm Văn H đã ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng với ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lan H2 ngày 10/02/2022; bà H1 và ông H nhờ ông Q đứng tên trên hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 với bà Nguyễn Thị Kim O. Đất lúc này có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lan H2, ngày 24/3/2022 được chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị Lệ H1. Ngày 07/4/2022 ông Q có gọi điện thoại cho bà O thì bà O cho rằng đất này bị quy hoạch nên bà O không thực hiện tiếp việc chuyển tiền và đi công chứng chuyển nhượng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Lệ H1 và ông Phạm Văn H cho rằng: Bà H1, ông H đồng ý để ông Nguyễn Bảo Q là người môi giới đứng tên trên hợp đồng đặt cọc thửa đất 369, tờ bản đồ số 05, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với bà Nguyễn Thị Kim O vào ngày 07/3/2022. Bà O biết đây không phải là đất của ông Q nhưng bà O cũng đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với ông Q. L1 không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà O.

Thấy:

[1.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022: Các đương sự thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận.

[1.2] Đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong khoảng thời gian nhất định để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Bảo Q không phải là chủ sử dụng thửa đất nhưng các bên chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo đến ngày 07/4/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kim O. Tại thời điểm đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lan H2, tuy nhiên, ông Đ và bà H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị Lệ H1 vào ngày 10/02/2022 trước ngày ký hợp đồng đặt cọc giữa ông Q và bà O ngày 07/3/2022. Ông H, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 trước ngày ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa bà O và ông Q là ngày 07/4/2022. Ông H và bà H1 xác nhận việc ông Q giao dịch đặt cọc với bà O đã có sự đồng ý của ông H và bà H1. Ông H, bà H1 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O theo nội dung thỏa thuận giữa bà O và ông Q hoặc ông H, bà H1 sẽ ủy quyền cho ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O theo thời hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa bà O và ông Q. Việc ông Q không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chưa đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ảnh hưởng đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà O. Trường hợp đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O thì ông Q mới là người vi phạm hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa bà O và ông Q giao kết trên cơ sở tự nguyện, tại thời điểm đặt cọc bà O và ông Q có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm các quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa bà O và ông Q có hiệu lực pháp luật.

Việc không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà Nguyễn Thị Kim O không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa bà O và ông Nguyễn Bảo Q. Việc bà O không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì bà O phải chịu mất số tiền đã đặt cọc theo nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O về việc buộc ông Nguyễn Bảo Q phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Bảo Q tự nguyện trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 50.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của ông Nguyễn Bảo Q nên ghi nhận.

Án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Bảo Q không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Kim O để từ đó xác định giao dịch đặt cọc giữa ông Q và bà O là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không có cơ sở. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bảo Q. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bảo Q về việc đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 50.000.000 đồng. Sửa bản án sơ thẩm.

[1.3] Đối với yêu cầu lãi: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Bảo Q trả khoản tiền lãi, bị đơn ông Nguyễn Bảo Q đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện phần này của nguyên đơn. Căn cứ Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy và đình chỉ giải quyết phần này của bản án sơ thẩm.

[2] Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà bà Nguyễn Thị Kim O không được chấp nhận nên bà O phải chịu nhưng bà O được miễn do là người cao tuổi. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Bảo Q được chấp nhận nên ông Q không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bảo Q. Hủy và đình chỉ giải quyết một phần bản án, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ vào các Điều 147, 299, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự; các Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### Tuyên xử:

1. Hủy và đình chỉ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim O về việc yêu cầu ông Nguyễn Bảo Q trả tiền lãi đối với số tiền đặt cọc.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O đối với ông Nguyễn Bảo Q về việc Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Bảo Q.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O về việc yêu cầu ông Nguyễn Bảo Q trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bảo Q về việc ông Nguyễn Bảo Q trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

5. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 11.345.800 đồng, nhưng được miễn do là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011414 ngày 31/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.



7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bảo Q không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Bảo Q 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005312 ngày 20/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8. 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.

9. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS H.Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Văn Tâm**