

Bản án số: 123/2024/DS-PT  
Ngày 26-4-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

## NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hà Nam

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Văn Biên

Ông Nguyễn Đức Cảnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định:** Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 100/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2024/QĐXX-PT ngày 20 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Dung H, sinh năm 1972.

Nơi cư trú: Phường P, thành phố N, tỉnh Nam Định

**- Bị đơn:** Bà Bùi Thị M, sinh năm 1971.

Nơi cư trú: Thôn B, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa, bà Trần Dung H, bà Bùi Thị M có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Trần Dung H trình bày:*

Bà H biết bà Bùi Thị M có lô đất số 12, tờ bản đồ số 2A đường T, phường L, thành phố Nam Định nên đã hỏi mua. Ngày 21 tháng 12 năm 2021 bà H và bà M đã thoả thuận mua bán lô đất này với giá 2.480.000.000 đồng. Cùng ngày bà H đã đặt cọc cho bà M số tiền 200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển tiền qua tài khoản. Bà H và bà M đã lập “Giấy đặt cọc đất” có chữ ký của bên bán là bà M và bên mua là bà H. Trong “Giấy đặt cọc đất” bà H và bà M thoả thuận nếu bên nào phá hợp đồng sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đã đặt cọc. Số tiền còn lại 2.280.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi làm xong sổ đỏ khoảng từ 22 tháng 12 năm 2021 đến 01 tháng 01 năm 2022.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, bà H và bà M đến Văn phòng Công chứng H để làm thủ tục mua bán nhưng không thực hiện được vì giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất chưa đứng tên bà M là chính chủ mà bà M chỉ có giấy tờ mua bán có công chứng giữa bà M và chủ trước nên bà M không thể chuyển nhượng lại cho bà H. Bà M đã cầm toàn bộ giấy tờ về để làm các thủ tục pháp lý sau đó sẽ chuyển nhượng đất cho bà H. Trong khi chờ bà M làm các thủ tục chuyển nhượng, bà H được biết khu đất ở đường T, phường L đã được quy hoạch dự án Văn hoá Trần nên tạm dừng mua bán, chuyển nhượng. Bà H đã thông báo cho bà M biết và đề nghị bà M trả lại số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên bà M không đồng ý trả lại tiền mà hứa sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Từ đó đến nay bà M vẫn chưa làm các thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Bà H yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, nếu bà M không chuyển nhượng đất thì phải trả lại cho bà H số tiền 200.000.000 đồng tiền bà H đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc như hai bên thoả thuận. Tổng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

*Theo đơn trình bày, bản tự khai và lời khai tại Tòa án, bị đơn là bà Bùi Thị M trình bày:*

Lô đất số 12 đường T, phường L, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định có diện tích 100m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Văn Động và bà Trần Thị Liên hiện nay ở xóm Nghĩa Hưng, xã Mỹ Tân, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định. Diện tích đất này đã được ông Động, bà Liên bán cho bà M vào khoảng đầu năm 2020. Hai bên đã làm hợp đồng mua bán có công chứng tại Văn phòng công chứng H nhưng chưa làm các thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sang tên cho bà M.

Bà H biết bà M có lô đất số 12 đường T, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (bà H cũng có lô đất số 13 liền kề) nên bà H nhiều lần hỏi bà M có bán lô đất số 12 thì bán cho bà H, bà M đồng ý bán đất. Tối ngày 21 tháng 12 năm

2021, bà H cùng chồng tên là Nguyễn Tuấn Sinh có đến nhà bà M. Khi đó bà M đã cho bà H xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng có công chứng việc mua bán đất của bà M với ông Động và bà Liên. Bà M cũng có nói là lô đất đang nằm trong khu đất quy hoạch văn hoá Nhà Trần nhưng bà H vẫn đề nghị mua. Hai bên thoả thuận miệng là bà M bán cho bà H lô đất số 12 với giá 2.480.000.000 đồng và bà H có trách nhiệm làm giấy tờ thủ tục, bà M chỉ đi để ký vào giấy tờ. Sau đó bà H đã chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc và bà H đã viết “Giấy đặt cọc mua đất” để bà M và bà H ký vào. Theo “Giấy đặt cọc mua đất” hai người thống nhất nếu bên nào phá hợp đồng sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đã đặt cọc; số tiền 2.280.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi làm xong sổ đỏ khoảng từ ngày 22 tháng 12 năm 2021 đến ngày 01 tháng 01 năm 2022.

Ngay sáng ngày 22 tháng 12 năm 2021, vợ chồng bà H và bà M đến văn phòng Công chứng H để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục ký hợp đồng được với lý do là hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M với ông Động và bà Liên đã quá hạn. Nếu muốn mua bán được thì nhờ ông Động và bà Liên ra làm thủ tục. Sau đó bà H cùng bà M đã ra nhà ông Động để nhờ ông Động và bà Liên ra làm thủ tục. Ông Động và bà Liên đã đồng ý nhưng vì lý do vợ chồng ông Động đã cao tuổi nên khi đi phải đi cùng người nhà mới ký vào các giấy tờ nên các bên vẫn chưa đi làm thủ tục chuyển nhượng được.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, bà H có gọi điện cho bà M và nói là không mua lô đất số 12 nữa. Ngày 25 tháng 12 năm 2021, chồng bà H là ông Sinh cùng bạn là ông Bùi Văn Tráng (là người cùng họ với bà M) gặp bà M để thương lượng lấy lại tiền đặt cọc. Bà M đồng ý trả lại cho 100.000.000 đồng nhưng hẹn đến gần tết âm lịch sẽ trả. Ngày 18 tháng 01 năm 2022 (tức ngày 18/12 âm lịch gần tết), bà H điện thoại cho bà M nói vẫn mua lô đất này và đề nghị bà M đi làm thủ tục. Bà M nói vì lý do gần tết phải buôn bán nên hẹn đến sang năm mới làm thủ tục mua bán. Bà H có nói “Chị làm được thì em vẫn mua, còn không làm được thì trả lại em 200.000.000 đồng”. Bà M đã trả lời “Tôi giao cho vợ chồng nhà em làm cơ mà, còn làm được hay không là việc của em vì chị bán buôn xuôi, lấy về 2.480.000.000 đồng cơ mà”. Khi tết xong, bà M có đến Bộ phận hành chính một cửa để hỏi làm thủ tục thì được biết ngày 30 tháng 12 năm 2021, Ủy ban nhân dân phường Lộc Vượng có ban hành công văn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định ngừng giao dịch đất tại khu đất đã quy hoạch văn hoá Nhà Trần nên bà M không làm thủ tục được.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, bà M có bản tự khai bổ sung trình bày bà sẽ tự nguyện trả cho bà H 300.000.000 đồng. Nếu bà H không lấy 300.000.000 đồng thì hiện tại bà M đang làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn Động và bà Trần Thị Liên sang tên bà M. Khi nào giấy chứng nhận mang tên chính

chủ là bà M thì bà M sẽ tiếp tục giao dịch mua bán với bà H.

Về yêu cầu khởi kiện của bà H, bà M không đồng ý; vì bà H đã không thanh toán hết số tiền 2.280.000.000 đồng trong thời hạn ghi trong “Giấy đặt cọc mua đất” từ ngày 22 tháng 12 năm 2021 đến ngày 01 tháng 01 năm 2022. Ngày 24 tháng 12 năm 2021, Bà H đã nói với bà M không mua lô đất số 12 nữa và ngày 25 tháng 12 năm 2021, chồng bà H đã đến nhà bà M để thương lượng lấy lại tiền đặt cọc và nhận phạt cọc 100.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 18 tháng 01 năm 2022 bà H lại đề nghị tiếp tục thực hiện việc mua đất nhưng thời điểm này lô đất của bà M đã bị tạm ngừng việc giao dịch nên bà M không làm thủ tục chuyển nhượng được. Đây là lỗi của bà H nên đến nay bà M không đồng ý bán đất cho bà H và cũng không thanh toán cho bà H số tiền 400.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Dung H.

2. Buộc bà Bùi Thị M phải thanh toán cho bà Trần Dung H số tiền 400.000.000 đồng ( Bốn trăm triệu đồng). Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bà M còn phải trả một khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01 tháng 10 năm 2023 bà Bùi Thị M làm đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Dung H, do đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà Bùi Thị M; bà Bùi Thị M không phải đền bù hợp đồng đặt cọc cho bà Trần Dung H như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Bùi Thị M vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án. Căn cứ vào các tài liệu thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa; đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; bác đơn kháng cáo của bà Bùi Thị M và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị M được làm trong thời hạn luật định, do vậy được Hội đồng xét xử (Viết tắt là HĐXX) giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét các nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị M đề nghị cấp phúc thẩm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Dung H, do đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà Bùi Thị M; bà Bùi Thị M không phải đền bù hợp đồng đặt cọc cho bà Trần Dung H như bản án sơ thẩm đã tuyên, HĐXX xét thấy:

Ngày 21/12/2021, giữa bà Trần Dung H và bà Bùi Thị M đã tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể là bà M bán cho bà H 100m<sup>2</sup> đất thuộc lô đất số 12 đường T, phường L, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định với giá 2.480.000.000 đồng. Để đảm bảo việc chuyển nhượng đất, bà H đã đặt cọc 200.000.000 đồng và Hạnh cùng bà M đã lập “Giấy đặt cọc đất” có chữ ký của bên bán là bà M và bên mua là bà H. Trong “Giấy đặt cọc đất” bà H và bà M thoả thuận “nếu bên nào phá hợp đồng sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đã đặt cọc. Số tiền còn lại 2.280.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi làm xong sổ đỏ khoảng từ 22/12/2021 đến 01/01/2022”. Bà H và bà M đều thừa nhận, ngày 22/12/2021, hai bên đã đến văn phòng Công chứng H để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Phan Văn Động và bà Trần Thị Liên, bà M chỉ có hợp đồng mua bán có công chứng việc bà M mua đất của ông Phan Văn Động và bà Trần Thị Liên nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai: “Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do đó bà M không có quyền chuyển nhượng đất nhưng bà M vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H là không đúng quy định của pháp luật. Do bà M vi phạm Điều 168 Luật đất đai dẫn đến hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự, bà H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bà M cũng thừa nhận là ngày 24/12/2021, bà H có thông báo với bà M là dừng việc mua bán và yêu cầu bà M trả lại số tiền đặt cọc là

200.000.000 đồng nhưng bà M không đồng ý. Tuy nhiên đến ngày 18/01/2022 bà H điện thoại cho bà M nói vẫn mua lô đất này và đề nghị bà M đi làm thủ tục. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, ngày 26/6/2023, bà M có bản tự khai bổ sung trình bày bà sẽ tự nguyện trả cho bà H 300.000.000 đồng trong đó có tiền đặt cọc của bà H 200.000.000 đồng và 100.000.000 đồng bà M trả thêm. Nếu bà H không lấy 300.000.000 đồng thì hiện tại bà M đang làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn Động và bà Trần Thị Liên sang tên bà M. Khi nào giấy chứng nhận mang tên chính chủ thì bà M sẽ tiếp tục giao dịch mua bán với bà H. Trong bản tự khai ngày 26/6/2023, bà H đề nghị bà M tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy xác định bà M và bà H thỏa thuận tiếp tục việc chuyển nhượng đất và “Giấy đặt cọc mua đất” ngày 21/12/2021 vẫn còn giá trị. Ngày 08/8/2023, bà M đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông Phan Văn Động và bà Trần Thị Liên sang tên bà Bùi Thị M. Ngày 11/8/2023, tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, trong phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ bà M lại từ chối không chuyển nhượng đất cho bà H nữa. Như vậy bà M là người vi phạm thỏa thuận ghi trong “Giấy đặt cọc mua đất” ngày 21/12/2021, với nội dung “Bên nào phá hợp đồng sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đã đặt cọc”. Vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà M phải thanh toán cho bà H số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, cho nên bà Bùi Thị M phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà M đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Giữ nguyên bản án sơ thẩm**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị M cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Bùi Thị M phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà M đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0004138 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mỹ Lộc. Bà M đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Mỹ Lộc;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Lộc;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

**Vũ Hà Nam**