TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 109/2025/DS-PT
Ngày: 10 - 6 - 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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Thái Văn Hà

Ông Phan Minh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Nga là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số số 30/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2025/QĐ-PT ngày ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn An C, sinh năm: 1968 (Có mặt)

Bà Phan Thị Minh H, sinh năm: 1972 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 2 H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn An C là bà Phan Thị Minh H (theo văn bản uỷ quyền số: 2348 quyển số/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2024 tại Văn phòng C1).

1. Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1977; (có mặt)

Bà Triệu Thị H1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 3 V, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hồng L và bà Triệu Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa nguyên đơn ông Nguyễn An C, *bà* Phan Thị Minh H *đồng trình bày:*

Vợ chồng ông C bà H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông L bà H1 01 lô đất tại đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định với giá thoả thuận miệng là 1.500.000.000đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 27/6/2022, hai bên ký kết "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng nhà và đất ở" nhưng không công chứng, chứng thực. Số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng). Vợ chồng ông C bà H đã giao cho vợ chồng ông L bà Hằng số tiền là 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng), các lần giao tiền cụ thể như sau:

+ Ngày 27/6/2022 đặt cọc 70.000.000đồng (bảy mươi triệu đồng);

+ Ngày 28/6/2022 đặt cọc 130.000.000đồng (một trăm ba mươi triệu đồng);

+ Ngày 01/7/2022 đặt cọc 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

Sau khi nhận đủ tiền cọc thì vợ chồng ông L, bà H1 không đưa giấy tờ đất để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà như đã thoả thuận trong lần đưa tiền cọc đầu tiên (ngày 27/6/2022). Sau khi giao đủ tiền cọc cho vợ chồng ông L, bà H1 thì vợ chồng ông bà mới biết lô đất ông bà nhận chuyển nhượng là đất thuộc UBND phường Q, thành phố Q quản lý nên vợ chồng ông L, bà H1 không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Ông bà có yêu cầu được nhận lại số tiền cọc 500.000.000đồng nhưng vợ chồng ông L không đồng ý.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông L bà H1 đồng thời yên cầu ông L bà H1 phải trả lại cho ông bà 500.000.000đồng (*năm trăm triệu đồng*) tiền cọc và trả tiền lãi theo quy định pháp luật, thời gian trả lãi từ ngày vợ chồng ông L bà H1 nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Hồng L *trình bày*:

Ông L bà H1 thừa nhận và ngày 27/6/2022 vợ chồng ông bà với vợ chồng ông C bà H có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng lô đất tại đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định như ông C bà H trình bày. Tuy nhiên, trước khi chuyển nhượng lô đất, vợ chồng ông bà đã cung cấp cho vợ chồng ông C bà H "Hợp đồng thoả thuận và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Dương V và bà Phạm Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng L và bà Triệu Thị H1 và một số giấy tờ khác liên quan đến lô đất chuyển nhượng. Khoảng 10 ngày sau khi ông bà nhận đủ 500.000.000đồng thì vợ chồng ông C bà H xin nhận lại tiền đặt cọc và không nhận chuyển nhượng lô đất.

Theo nội dung thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022, bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì mất tiền đặt cọc. Do đó, ông bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông C bà H.

Bị đơn chị Triệu Thị H1*:*

Tòa án đã thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo niêm yết theo quy định pháp luật, yêu cầu các đương sự đến Tòa làm việc nhưng chị H1 không chấp hành.

Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn An C và bà Phan Thị Minh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc "V/v chuyển nhượng nhà và đất ở" giữa bên nhận đặt cọc là anh Nguyễn Hồng L, chị Triệu Thị H1 với bên đặt cọc là anh Nguyễn An C, chị Phan Thị Minh H ngày 27/6/2022 vô hiệu.

2. Buộc anh Nguyễn Hồng L và chị Triệu Thị H1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Nguyễn An C và chị Phan Thị Minh H số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 23/01/2025, bị đơn ông Nguyễn Hồng L và bà Triệu Thị H1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Triệu Thị H1, không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hồng L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Triệu Thị H1 là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H1.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hồng L, thấy rằng:

[2.1] Giữa vợ chồng ông Nguyễn An C, bà Phan Thị Minh H và vợ chồng ông Nguyễn Hồng L, bà Triệu Thị H1 có thỏa thuận là ông L bà H1 sẽ chuyển

nhượng cho ông C bà H quyền sử dụng đất tại đường T, thành phố Q nên vào ngày 27/6/2022 vợ chồng ông C bà H với vợ chồng ông L bà H1 có lập hợp đồng đặt cọc "V/v chuyển nhượng nhà và đất ở" đối với thửa đất nói trên. Số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, giao ba lần, cụ thể là: Ngày 27/6/2022 giao 70.000.000đồng; ngày 218/6/2022 đặt cọc 130.000.000 đồng và ngày 01/7/2022 đặt cọc 300.000.000 đồng. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc hai bên có thoả thuận miệng là vợ chồng ông L, bà H1 chịu trách nhiệm làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C bà H theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, chủ sở hữu thửa đất nói trên không phải là vợ chồng ông L bà H1 nên ông L bà H1 không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo biên bản hòa giải ngày 04/4/2024 của UBND phường Q, thành phố Q (BL10) thì thửa đất mà ông L bà H1 chuyển nhượng cho ông C bà L là đất của Hợp tác xã nông nghiệp phường Q giao cho ông Dương Vĩnh canh T trồng hoa màu, trong quá trình canh tác ông Dương Vĩnh tự Ý chuyển nhượng cho ông L bà H1, ông L bà H1 chuyển nhượng lại cho ông C bà H. Như vậy, ông L bà H1 chưa phải là chủ sở hữu, chưa có quyền định đoạt đối với tài sản nói trên. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc "V/v chuyển nhượng nhà và đất ở" ngày 27/6/2022 giữa vợ chồng ông C bà H và vợ chồng ông L bà H1 đối với thửa đất tại đường T, thành phố Q có nội dung vi phạm điều cấm theo quy định của luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc "V/v chuyển nhượng nhà và đất ở" ngày 27/6/2022 là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì phải mất cọc; Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ thửa đất đường T, thành phố Q chưa được cấp có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L bà H1 nhưng vẫn thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm như đã phân tích tại mục [2.1]. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS, Điều 1 mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC thì giao dịch dân sự giữa các bên vô hiệu, các bên có lỗi ngang nhau nên cần phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không bị phạt cọc hoặc mất cọc.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng L, giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm.

[3] 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.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Hồng L và bà Triệu Thị H1 phải chịu 300.000 đồng.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Triệu Thị H1, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 269 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 và 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Triệu Thị H1.

2. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn An C và bà Phan Thị Minh H.

4. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc "V/v chuyển nhượng nhà và đất ở" giữa ông Nguyễn Hồng L, bà Triệu Thị H1 với ông Nguyễn An C, chị Phan Thị Minh H ngày 27/6/2022 vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Hồng L và chị Triệu Thị H1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn An C và bà Phan Thị Minh H số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

5. Về chi phí tố tụng và án phí:

5.1.Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tài sản: ông Nguyễn Hồng L và bà Triệu Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn An C và bà Phan Thị Minh H 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

5.2. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hồng L và bà Triệu Thị H1 phải chịu 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu).

H2 lại cho ông Nguyễn An C và bà Phan Thị Minh H 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001040 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng L và bà Triệu Thị H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001702 ngày 07/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

6. 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.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

7.2. Trường hợp bán án, Quyết định 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- CCTHADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, HCTP, Tòa dân sự.

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

Đỗ Thị Thắm