

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 49/2024/DS - PT
Ngày 16 tháng 9 năm 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương

Ông Trần Trung Thành

Ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kiều Oanh – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 38/2024/TLPT- DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS – ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 319/2024/QĐ – PT ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà Phan Thị Phương H, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Người làm chứng: Bà Trần Thị Trà G, sinh năm 1980

Địa chỉ: Đường N, tổ dân phố B, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS – ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Ngày 07/8/2022, bà [Hoàng Thị V](#) (viết tắt là nguyên đơn) ký kết hợp đồng đặt cọc với bà [Nguyễn Thị Thanh N](#) (viết tắt là bị đơn) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất, mỗi thửa 154,56m² đất (7,36 mét x 21 mét) tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 25 [thôn Á, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#). Hợp đồng đặt cọc có bà [Trần Thị Trà G](#) làm chứng. Giá trị mỗi thửa đất là 280.000.000 đồng (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*), số tiền đặt cọc cho 02 thửa đất là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*), nguyên đơn đã giao đủ tiền đặt cọc cho bị đơn; hai bên thỏa thuận ngày 03/9/2022 ra công chứng hoàn tất thủ tục, nếu bị đơn sai cam kết phải bồi thường (phạt cọc) gấp đôi là 120.000.000 đồng. Theo nguyên đơn thì quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm thời gian làm thủ tục chuyển nhượng, bị đơn nhiều lần trì hoãn, không thực hiện hợp đồng, không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Bị đơn thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, tuy nhiên sau đó nguyên đơn không thực hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất nữa. Việc không thực hiện đúng hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn, do đó nguyên đơn bị mất tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS – ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Buộc bà [Nguyễn Thị Thanh N](#) phải trả cho bà [Hoàng Thị V](#) 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*), trong đó tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*), tiền phạt cọc 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024 bị đơn làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và án phí vụ kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên, nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 27 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS – ST. Ngày 10 tháng 7 năm 2024 bị đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn để xét xử phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt nguyên đơn nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 03/8/2022 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25 [xã V, huyện Q](#). Tuy nhiên, thực tế giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2022; tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 25 [xã V](#). Như vậy nguyên đơn khởi kiện sai thửa đất và ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn nguyên đơn sửa đổi đơn khởi kiện hoặc không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn; tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn thừa nhận ngày ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 07/8/2022; tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 25 [xã V, huyện Q](#) nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận để sửa Bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thừa nhận ngày 07/8/2022 hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất, mỗi thửa có diện tích 154,56m² đất (7,36 mét x 21 mét) tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 25 [xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#). Bị đơn đã nhận 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc của nguyên đơn; hai bên thỏa thuận ngày 03/9/2022 thực hiện công chứng hoàn tất thủ tục, nếu bị đơn thực hiện không đúng hợp đồng thì phải bồi thường (phạt cọc) gấp đôi là 120.000.000 đồng và nguyên đơn không thực hiện hợp đồng sẽ mất tiền đặt cọc (bút lục số 26).

[5] Xét kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận trả cho nguyên đơn 120.000.000 đồng và án phí vụ kiện thấy: Theo hồ sơ vụ án thì bà [Ngô Thị V1](#) là người quản lý, sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 25 [xã V](#); ngày 20/9/2022 bà [V1](#) được [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số DE 079245, với diện tích 4.283m² tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 25 [xã V, huyện Q](#); ngày 29/9/2022 bà [V1](#) thực hiện tách

thửa đất số 147, tờ bản đồ số 25 [xã V](#) thành 13 (mười ba) thửa đất (bút lục số 80, 81, 82 và 83).

[6] Ngày 08/11/2022 bà [Ngô Thị V1](#) lập hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn hai thửa đất số 384 và 385, tờ bản đồ số 25 [xã V](#) (hai thửa đất này tách ra từ thửa đất số 147, tờ bản đồ số 25 [xã V, huyện Q](#)). Ngày 17/01/2023 bị đơn được [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp GCNQSDĐ số DI 927952 và DI 927958 tại hai thửa đất nói trên (bút lục số 108, 112, 113, và 117).

[7] Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc đã biết bị đơn chưa phải là người quản lý, sử dụng 02 thửa đất nhận chuyển nhượng (nguyên đơn biết diện tích đất này của bà [V1](#)), nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc là trái quy định.

[8] Từ các phân tích trên thấy, ngày 07/8/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 25 [xã V](#). Tuy nhiên, tại Công văn số 256/CNVPĐK ngày 25/11/2022 của Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q](#) xác nhận đến ngày 25/11/2022 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 25 [xã V](#) không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà [N](#) và như phân tích tại mục [4], [5] thì ngày 08/11/2022 bà [Ngô Thị V1](#) mới lập hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn hai thửa đất số 384 và 385, tờ bản đồ số 25 [xã V](#); ngày 17/01/2023 bị đơn mới được [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp GCNQSDĐ tại hai thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà [V1](#).

[9] Như vậy, ngày 07/8/2022 nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất thì bị đơn chưa có quyền quản lý, sử dụng đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 25 [thôn Á, xã V, huyện Q](#), nên hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu.

[10] Tại phiên tòa các bên đổ lỗi cho nhau dẫn đến hợp đồng không thực hiện được, nguyên đơn yêu cầu phạt cọc, bị đơn không chấp nhận trả cọc cho nguyên đơn; các bên không xuất trình được chứng cứ chứng minh lỗi của các bên. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [7], [8] thì hợp đồng đặt cọc ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu do lỗi của các bên, trong đó nguyên đơn biết được tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc bị đơn không phải là người quản lý, sử dụng thửa đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng. Bị đơn có lỗi khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất khi chưa thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình (bà [V1](#) thừa nhận ngày 18/6/2024 có chuyển nhượng thửa đất cho bị đơn nhưng chưa thực hiện thủ tục theo quy định); việc ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, do đó buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền nguyên đơn đã đặt cọc và không phải chịu lãi suất.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có lỗi để buộc bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc theo hợp đồng ký kết ngày 07/8/2022 là chưa khách quan, làm ảnh

hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Do đó cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn để sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền đặt cọc 60.000.000 đồng và không phải chịu số tiền phạt cọc.

[12] Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng phải chịu 3.000.000 án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu 3.000.000 án phí dân sự sơ thẩm do khởi kiện phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 407 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 và 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà [Nguyễn Thị Thanh N](#) để sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS – ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07/8/2022 giữa bà [Nguyễn Thị Thanh N](#) và bà [Hoàng Thị V](#) vô hiệu.

3. Buộc bà [Nguyễn Thị Thanh N](#) phải trả lại cho bà [Hoàng Thị V](#) 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

4. Bà [Nguyễn Thị Thanh N](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0004430 ngày 17/7/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy; bà [N](#) còn phải nộp 2.700.000 đồng án phí vụ kiện. Bà [Hoàng Thị V](#) phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004280 ngày 04/01/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy; bà [V](#) đã nộp đủ án phí vụ kiện.

5. Tuyên bố, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản 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, 7a, 7b

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 16/9/2024.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND huyện Lệ Thủy;
- CCTHADS huyện Lệ Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- .

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

