

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 06/2024/DS-PT

Ngày 22 - 01 - 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 NINH BÌNH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Sâm

*Các Thẩm phán:* Ông Tạ Văn Vinh

Bà Nguyễn Thị Phụng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:**  
Bà Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 22 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023; Quyết định ngừng phiên tòa số 01/2024/QĐPT-DS ngày 09/01/2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/2024/TB-TA ngày 10/01/2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: xóm 4, xã KH, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

**2. Bị đơn:** Chị Ninh Thị C, sinh năm 1980.

Địa chỉ: xóm 4, xã CT, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

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

NHNN; Địa chỉ: Số 2, LH, quận BD, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của NHNN:* Bà Phan Thị O, Chức vụ: Trưởng phòng KHKD NHNN - Chi nhánh khu vực BM; Địa chỉ: khối 5, thị trấn BM, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình; là người đại diện theo ủy quyền lại (văn bản ủy quyền số 45/UQ - NHNo. BMTH ngày 26/7/2023); (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

**4. Người kháng cáo:** bị đơn chị Ninh Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:***

Do có mối quan hệ giữa anh H và chị Ninh Thị C là anh em bên vợ anh H, anh H có nhu cầu mua đất của chị C. Ngày 08 tháng 11 năm 2022 anh H và chị C hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung chị C chuyển nhượng cho anh H quyền sử dụng thửa đất số 204, diện tích 97m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã CT; địa chỉ thửa đất: tại xóm 4, xã CT, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 586788 ngày 30/11/2021 mang tên Ninh Thị C. Giá chuyển nhượng đất là 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng). Anh H đã đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Trong thời hạn 30 ngày đặt cọc, kể từ ngày 08/11/2022 đến ngày 08/12/2022 thì hai bên phải cùng nhau hoàn thiện các thủ tục giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Số tiền còn lại sau khi hai bên hoàn thiện các thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì anh H sẽ trả hết cho chị C. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc cũng thỏa thuận rõ trong thời hạn 30 ngày nếu chị C không làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh H thì phải hoàn trả cho anh H số tiền gấp ba lần đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Còn anh H không tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên của chị C thì sẽ mất số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng đặt cọc giao kết anh H đã chuyển đủ số tiền 200.000.000 đồng cho chị C theo hợp đồng đặt cọc. Sau khi thực hiện việc đặt cọc tiền thì chị C đã không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh H tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo cam kết. Anh H cũng đã nhiều lần yêu cầu chị C thực hiện nội dung hợp đồng đặt cọc, nhưng chị C không thực hiện. Anh H được biết đầu tháng 12 năm 2022 chị C đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 586788 cấp ngày 30/11/2021 mang tên chị Ninh Thị C đến gửi tín chấp tại NHNN, Chi nhánh khu vực BM để vay số tiền 200.000.000 đồng. Việc làm này của chị C thể hiện việc không tôn trọng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc của hai bên, đồng thời chị C không

cùng anh H đến UBND xã để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa, khi anh nhờ địa chính xã xuống đo đạc lại đất, để xác định cắm mốc giới thì mới phát hiện trên thửa đất của chị C chuyển nhượng cho anh H còn có công trình phụ do anh Ninh Văn S (là anh trai chị C) đã xây dựng lấn sang phần đất của chị C, nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Nay anh H đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Ninh Thị C phải có nghĩa vụ trả cho anh H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là tiền anh H đã đặt cọc và buộc chị C phải bồi thường cho anh H số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo các bên cam kết trong Hợp đồng đặt cọc đã được hai bên ký kết ngày 08/11/2022. Do vi phạm hợp đồng đặt cọc nên anh H không đề nghị được tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị C nữa.

***Tại bản trình bày, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn chị Ninh Thị C trình bày:***

Chị C không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H. Chị C và anh H có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 2 diện tích là 97m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xóm 4, xã CT. Anh H có đặt cọc cho chị C số tiền là 200.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận với nhau anh H có trách nhiệm lo các thủ tục để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày. Tuy nhiên, hết thời gian như thỏa thuận anh H đã không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng đất và không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy số tiền đặt cọc là thuộc quyền sở hữu của chị C. Nay nếu anh H muốn mua đất của chị C thì trả nốt số tiền còn lại cho chị C, còn trong trường hợp anh H không mua đất nữa thì khi nào chị C bán được thửa đất trên sẽ trả cho anh H số tiền 200.000.000 đồng mà chị C đã nhận đặt cọc của anh H. Do anh H không làm được các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị C đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên gửi cho NHNN, Chi nhánh khu vực BM để vay số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra chị C không có ý kiến gì, chị C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H, trong trường hợp anh H không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa thì khi nào bán được đất chị C sẽ trả tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho anh H.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NHNN trình bày:***

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 3312-LAV202201850 ngày 09/12/2022 giữa NHNN - Chi nhánh khu vực BM với bên khách hàng vay là anh Trần Văn T (là người được chị Ninh Thị C ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 1012/UQ ngày 09/12/2022) thể hiện: tháng 12 năm 2022 NHNN - Chi nhánh khu vực BM có cho vợ chồng anh chị T C vay số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thời gian duy trì hạn mức là 36 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất

cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 11%/năm. Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ký ngày 09/12/2022. Mục đích vay mua bèo tây khô, thời hạn vay là 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên vợ chồng anh chị T C có thể chấp quyền sử dụng đất có diện tích 97m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, tại thửa số 204, tờ bản đồ số 2, bản đồ địa chính xã CT; địa chỉ thửa đất: xóm 4 xã CT, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 586788 cấp ngày 30/11/2021 mang tên Ninh Thị C (số CCCD 037180006080, số CMT 164099557).

Việc ký hợp đồng tín dụng giữa NHNN - Chi nhánh khu vực BM với anh chị T C là tuân thủ các quy định của pháp luật và không có tranh chấp với bên thứ ba. Phía NHNN - Chi nhánh khu vực BM không biết việc trước đó ngày 08/11/2022 chị C đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho anh H lấy 200.000.000 đồng. Xét việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa anh H và chị C có liên quan đến quyền lợi của NHNN - Chi nhánh khu vực BM.

Do vậy, NHNN - Chi nhánh khu vực BM đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên đồng thời buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng trong vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ các Điều 328; 357; 468 Bộ luật dân sự; Điều 147; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đối với chị Ninh Thị C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc chị Ninh Thị C phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và buộc chị Ninh Thị C phải trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Tổng số tiền chị Ninh Thị C phải trả cho anh Nguyễn Văn H là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2023 và ngày 02/10/2023, bị đơn chị Ninh Thị C có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình với lý do: bản án không đánh giá khách quan toàn diện các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán hai bên thỏa thuận mua bán toàn bộ thửa đất 840.000.000 đồng, số

tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, sau đó do có mâu thuẫn về ranh giới đất với hộ liền kề nên thỏa thuận mua bán 4m đất mặt kéo hết khung thổ với giá 620.000.000 đồng, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc anh H đã đặt cọc tổng số tiền là 200.000.000 đồng, chị C đã nhận đầy đủ số tiền cọc là 200.000.000 đồng và thỏa thuận anh H phải lo toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng, nếu không làm sẽ mất cọc. Sau khi hết thời hạn 1 tháng anh H không làm được chị C đã đi cầm cố Ngân hàng để vay tiền, nên anh H mất tiền cọc. Tòa án sơ thẩm không tôn trọng thỏa thuận này mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H là không phù hợp quy định pháp luật. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại Quyết định của bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm vì không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn chị Ninh Thị C vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện anh H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: 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 ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của chị Ninh Thị C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn tỉnh Ninh Bình. Về án phí dân sự phúc thẩm: chị Ninh Thị C phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí chị C đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn chị Ninh Thị C được làm trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của chị Ninh Thị C hợp lệ, nên được xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bị đơn chị Ninh Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của người kháng cáo.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn chị Ninh Thị C đề nghị Tòa án triệu tập người làm chứng ông Trần Văn T, bà Trần Thị S, chị Nguyễn Thị Kh đến tham dự phiên tòa, vì những người này chứng kiến việc thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc giữa anh H và chị C ngày 08/11/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc giữa anh H và chị C ngày 08/11/2022, ông Trần Văn T (chồng chị C), bà Trần Thị S (mẹ vợ anh H) có chứng kiến việc giữa anh H và chị C ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất 204, anh H đã đặt cọc và chị C đã nhận cọc, tổng số tiền chị C nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng. Việc nhận tiền đặt cọc đã được anh H, chị C thừa nhận. Ngoài ra, căn cứ biên bản làm việc ngày 19/01/2024 của Tòa án với ông T và bà S, ông T, bà S thừa nhận có ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa anh H và chị C. Do đó, nội dung trên đã được các bên đương sự thừa nhận, nên Tòa án xét thấy không cần thiết phải triệu tập ông Trần Văn T, bà Trần Thị S đến tham dự phiên tòa.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã CT lập năm 2013, chỉnh lý năm 2022, diện tích 97m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: xóm 4, xã CT, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình, đã được UBND huyện Kim Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 586788 ngày 30/11/2021 mang tên chủ sử dụng Ninh Thị C. Do đó, thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Ninh Thị C.

Quá trình giải quyết vụ án, anh H, chị C đều thừa nhận: Do có mối quan hệ anh em trong gia đình (mợ, cháu bên vợ anh H). Ngày 05/10/2022 giữa anh H và vợ chồng chị C có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng chị C chuyển nhượng diện tích 97m<sup>2</sup> đất tại thửa 204, tờ bản đồ số 2 cho anh H với giá 840.000.000 đồng, anh H đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền 740.000.000 đồng còn lại sau khi hai bên cùng nhau thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì anh H phải trả đủ cho vợ chồng chị C; thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 05/10/2022 đến hết ngày 20/11/2022; trường hợp quá hạn thời hạn đặt cọc nếu vợ chồng chị C không bán thửa đất cho anh H thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền anh H đặt cọc. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 300.000.000 đồng, ngược lại nếu anh H không mua nữa thì mất số tiền đặt cọc.

Ngày 08/11/2022 giữa anh H và chị C có thỏa thuận ký kết lại hợp đồng đặt cọc với nội dung: chị C chuyển nhượng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 2, diện tích 97m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) cho anh H, với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng. Anh H đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng trước cho chị C để hai bên cùng nhau đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Số tiền còn lại 420.000.000 đồng, anh H sẽ chuyển trả cho chị C khi thủ tục chuyển nhượng được công chứng chứng thực hoàn tất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 08/11/2022 đến hết ngày 08/12/2022; Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu chị C không bán chuyển nhượng thửa đất cho anh H thì phải bồi thường cho anh H gấp 03 lần số tiền anh H đặt cọc. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000 đồng, ngược lại nếu anh H không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 có nội dung anh H đã đặt cọc, chị C đã nhận cọc tổng số tiền là 200.000.000 đồng, việc này đã được hai bên anh H và chị C thừa nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các tình tiết nêu trên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa anh H và chị C đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa anh H và chị C có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật.

[2.2] Xét về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 thể hiện: sau khi nhận đủ tiền cọc, chị C sẽ cùng anh H làm các thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do vậy, hai bên phải cùng nhau đi làm thủ tục chuyển nhượng.

Anh H cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị C đã nhận tiền cọc, trong thời hạn đặt cọc 30 ngày anh H và gia đình đã nhiều lần yêu cầu chị C đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn chị C đến UBND xã CT để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán nốt số tiền còn lại cho chị C, nhưng chị C không đến UBND xã, chị C không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho anh H, khi anh H cùng cán bộ địa chính UBND xã đến đo đạc để xác định ranh giới, mốc giới thì phát hiện thửa đất của chị C còn có công trình phụ của anh Ninh Văn S (là anh trai chị C) xây dựng lấn chiếm sang phần đất của chị C chuyển nhượng cho anh H, do việc giữa anh em gia đình chị C không thống nhất được. Ngoài ra đến ngày 09/12/2022 vợ chồng chị C đã mang Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của thửa đất 204 đã đặt cọc đến NHNN, chi nhánh khu vực BM để thế chấp vay tiền, dẫn đến anh H không làm được các thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, đây là lỗi hoàn toàn thuộc về phía chị C, nên chị C phải trả lại số tiền cọc và bồi thường cho anh H theo đúng hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 mà giữa hai bên đã thống nhất thỏa thuận.

Chị C xác định ngày 05/10/2022 giữa chị C và anh H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 204 với giá là 840.000.000 đồng, anh H đã đặt cọc cho chị C số tiền 100.000.000 đồng lần thứ nhất, lần thứ hai 100.000.000 đồng vào ngày 08/11/2022 và chị C đã nhận tổng số tiền anh H đặt cọc là 200.000.000 đồng, chị C đã phô tô công chứng 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị C và anh H có thống nhất thỏa thuận anh H là người đi làm các giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng, chị C chỉ việc ký biên bản, nhưng anh H không đi làm thủ tục chuyển nhượng và không thông báo cho chị C, nên chị C không biết nên không đi, khi nào làm xong thủ tục, anh H giao hết tiền cho chị thì chị C mới đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho anh H. Khi hết thời hạn 30 ngày sau khi đặt cọc, anh H không làm được thủ tục chuyển nhượng thì gia đình chị C mới mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vay tiền Ngân hàng, do vậy, đây là do lỗi của anh H không đi làm được thủ tục, không phải do chị C.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm nguyên đơn anh H cung cấp cho Tòa án, tài liệu chứng cứ “Vi bằng” các tin nhắn điện thoại giữa vợ chồng anh H với chị C trong đó có nội dung thể hiện trong thời gian đặt cọc anh H có nhắn tin trao đổi hẹn chị C đến UBND xã để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chị C chỉ đồng ý ra UBND xã khi UBND xã đã ký vào các giấy tờ nên chị C không đến như yêu cầu hẹn của nguyên đơn. Trong trường hợp này chị C là người có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chủ động liên hệ yêu cầu anh H đến để cùng nhau thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tại UBND có thẩm quyền là mới thể hiện ý trí trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra tại biên bản Tòa án xác minh tại UBND xã CT ngày 10/01/2024 thể hiện, anh H chị C có đến UBND xã nhờ hướng dẫn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó anh H có đến UBND xã nhờ cán bộ chuyên môn xuống đo đạc để xác định vị trí, ranh giới, mốc giới thửa đất và phát hiện trên thửa đất của chị C còn có công trình phụ của anh Ninh Văn S (là anh trai chị C) xây dựng lấn chiếm đè sang phần đất thửa 204 của chị C khoảng 10m<sup>2</sup>, gia đình anh H có phương án hỗ trợ 100.000.000 đồng để ông S khắc phục công trình đã xây dựng trên thửa đất 204, nhưng do anh em gia đình chị C chưa thống

nhất được, nên việc đo đạc, chuyển nhượng giữa anh H và chị C không thực hiện được.

Như vậy, chị C đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, ngoài ra trên thửa đất còn có phát sinh tài sản do ông S (anh trai chị C) xây dựng trên thửa đất số 204 của chị C chưa được giải quyết, do đó không đúng với thực tế diện tích thửa đất khi giao dịch hợp đồng đặt cọc giữa anh H với chị C, không đúng cam kết “tài sản này không có tranh chấp” của chị C tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, dẫn đến việc làm các thủ tục chuyển nhượng không thành.

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 các bên thỏa thuận việc phạt cọc là gấp 03 lần số tiền đặt cọc, số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000 đồng. Việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 là do lỗi của chị C, buộc chị C phải trả cho anh H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và buộc chị C phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng do các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa anh H và chị C là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu kháng cáo của chị C là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên chị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị C đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Ninh Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm chị C đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0005041 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 22 tháng 01 năm 2024.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND huyện Kim Sơn;
- Chi cục THADS huyện Kim Sơn;
- Phòng KTNV-THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu phòng HCTP.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Trần Thị Sâm**