TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2025/DS-PT
Ngày 03-3-2025
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 742/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2025/QĐPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: số I, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai và bà Lê Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 08/5/2023). Bà V có mặt, bà L vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ D, ấp Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Nguyễn Nam P, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ D, ấp Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Ông Trần Trung T, sinh năm 2001; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Đỗ Văn T2; sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng, thanh toán làm 02 đợt như sau: ngày 29/4/2021, bà H đã đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng và đến ngày 29/5/2021, các bên sẽ đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H thanh toán cho ông N số tiền còn lại là 1.790.000.000 đồng. Sau khi các bên thống nhất thì bà H và ông N đã ký kết với nhau Giấy biên nhận đặc cọc ngày 29/4/2021. Bà H đã thanh toán tiền đặt cọc cho ông N là 200.000.000 đồng. Đến ngày hẹn ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông N chưa hoàn thành thủ tục nên ông N xin bà H lùi lại thời gian công chứng 01 tháng. Ông N có viết cam kết phía sau Giấy biên nhận đặt cọc ngày 29/4/2021. Vì có thiện chí muốn mua thửa đất nêu trên nên bà H cũng đồng ý lùi lại thời gian công chứng và chờ đến ngày 24/7/2021, hai bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 24/7/2021, bà H yêu cầu ông N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông N viện đủ lý do không thực hiện. Sau khi tìm hiểu thì bà H biết ông N đã tự ý chuyển nhượng 01 phần phía sau của thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp B, xã T huyện D, tỉnh Bình Dương cho người khác nên không thể làm thủ tục sang tên cho bà H thửa đất này.

Nhận thấy hành vi của ông N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 29/4/2021 và buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả lại tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà H rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông Nguyễn Văn N thống nhất với trình bày của bà Võ Thị H1 về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 với giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng. Ngày 29/4/2021, bà H đã đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng. Thỏa thuận ngày 29/5/2021, các bên sẽ đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H

thanh toán cho ông N số tiền còn lại là 1.790.000.000 đồng. Hai bên ký kết Giấy biên nhận đặt cọc ngày 29/4/2021. Đến ngày hẹn ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng do chưa có bản vẽ thửa đất nên ông N xin bà H lùi lại thời gian ra văn phòng công chứng, không thỏa thuận thời gian cụ thể. Đến ngày 02/11/2021, ông N đã hoàn thành bản vẽ của thửa đất, ông N đã liên hệ với bà H để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thấy bà H trả lời. Nay, ông N không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng và ông N không chịu phạt cọc của số tiền 400.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nam P trình bày: Thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Văn N, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung T: vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1: vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Tuyên "Giấy biên nhận đặt cọc" ngày 29/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Võ Thị H đối với phần đất diện tích ngang đầu 10,4m, chiều ngang đuôi 9,7m, chiều dài 45,1m thuộc thửa đất 46, tờ bản đồ số 24, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 03287 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 01/12/2008 là vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Võ Thị H số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/11/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2024, ông Nguyễn Văn N không được ông Nguyễn Văn T1 ủy quyền định đoạt thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 nên ông N không có quyền định đoạt thửa đất số 46 này. Ông N ký hợp đồng đặt cọc với bà H không đúng về mặt chủ thể. Bà H biết ông N không phải là chủ sử dụng đất, không có quyền định đoạt nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc nên bà H cũng có lỗi trong giao dịch đặt cọc với ông N. Do cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bà H yêu cầu ông N trả tiền cọc là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N trả số tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà H là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 20/11/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là kháng cáo trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn N và ông Trần Trung T vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Nguyễn Văn T1 vắng mặt không có lý do nhưng trong vụ án này ông T1 không kháng cáo nên việc xét xử không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc ký kết, nội dung, hình thức của Giấy biên nhận đặt cọc ngày 29/4/2021, bà Võ Thị H đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn N số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 29/4/2021 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H03287/QĐ-UB ngày 01/12/2008.

Ngày 10/8/2020, ông Nguyễn Văn T1 ủy quyền cho ông Nguyễn Nam P được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 nêu trên theo

Hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2020 do Văn phòng C chứng thực, số công chứng: 4612, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Nam P xác định ông P là con ruột của ông N. Ông P biết việc ông N ký nhận tiền đặt cọc của bà H và được sự đồng ý của ông P. Tuy nhiên, ông P và ông N cũng xác định việc ông P đồng ý cho ông N ký Giấy biên nhận đặt cọc với bà H không được ủy quyền bằng văn bản.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Giấy biên nhận đặt cọc ngày 29/4/2021, ông N không được ông T1 hay ông P ủy quyền theo quy định của pháp luật để giao kết hợp đồng đặt cọc cho bà H. Đồng thời, hiện nay thửa đất số thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 đã được ông Nguyễn Văn T1 (ủy quyền cho ông Nguyễn Nam P) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 cho ông Trần Trung T (bút lục 144-146) và ông T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS09996 ngày 18/02/2022 (bút lục 147).

Qua đó, có thể thấy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 29/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Võ Thị H đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 là bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự do ông N không phải chủ sử dụng đất, không được chủ sử dụng đất ủy quyền định đoạt thửa đất hay được ủy quyền lại. Bà H biết ông N không phải chủ sử dụng đất hay người được ủy quyền mà vẫn ký kết giao dịch đặt cọc với ông N nên bà H cũng có lỗi. Do ông N, bà H đều có lỗi làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu. Bà H yêu cầu ông N trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc ông N hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp.

Đối với việc bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là phù hợp.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007158 ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc