

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 09/2025/DS-PT

Ngày: 13-03-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Các thẩm phán: Ông Đinh Trường Sơn

Ông Vũ Văn Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 43/2024/TLPT-DS ngày 29/11/2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; do có kháng cáo của bị đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim B, tỉnh Hòa B. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐ-PT ngày 11/02/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Phạm Thị H, sinh năm 1988; nơi cư trú: xóm Bôi Cầu, xã Kim Bôi, huyện K B, tỉnh Hòa Bình “có mặt”

- *Bị đơn:* Ông Bùi Văn N, sinh năm 1967; nơi cư trú: xóm Trò, xã Kim Lập, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình “có mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Văn N: Ông Bùi Xuân Th, sinh năm 1949; địa chỉ: Khu Mớ Đá, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. “có mặt”

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:*

+ Anh: Bùi Văn D, sinh năm 1986 “có mặt”

+ Chị: Bùi Thị Huyền A sinh năm 1990 “có mặt”

Đều cư trú: Xóm Trò, xã KL, huyện KB tỉnh HB

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn chị Phạm Thị H trình bày: Ngày 06/5/2022, chị và ông Bùi Văn N có ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 630m² (mặt tiền 18m, mặt hậu 18m, sâu 35m) loại đất ONT + Trồng cây lâu năm) địa chỉ thửa đất tại Xóm Trò, xã Kim Lập, huyện KB, tỉnh Hòa Bình, nguồn gốc thửa đất là của bà Bùi Thị L, bà L đã chuyển nhượng một phần diện tích cho anh Bùi Văn D, ông N, chị Huyền A và anh D đã cùng nhau thống nhất và thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho chị H.

Sau khi hai bên thỏa thuận ký kết ông Bùi Văn N và bà Bùi Thị Huyền Anh, anh Bùi Văn D cam kết thửa đất bán lại cho chị H là đất thuộc đất ONT + Trồng cây lâu năm, sau khi làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Bôi, đã đi thẩm định và thông báo thửa đất trên là đất rừng sản xuất không phải đất ONT + Trồng cây lâu năm như ông N, chị Huyền Anh và anh D nói. Sau nhiều lần yêu cầu ông trả lại tiền cọc, nhưng ông N không đồng ý.

Chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Bùi Văn N trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng tại tòa án và tại phiên tòa ông Bùi Văn N trình bày:

Ngày 05/5/2022, chị H đặt vấn đề mua đất ông N đã nói rõ nguồn gốc đất là của bà Bùi Thị L tặng cho anh Bùi Văn D (là cháu rể bà L) diện tích khoảng 600m², đất không có sổ đỏ chỉ có giấy tờ viết tay của bà Bùi Thị L, chị H có nói là “cứ bán là mua, mọi thủ tục giấy tờ pháp lý bà H lo hết”. Ông N đồng ý bán, giá thỏa thuận là 480.000.000 đồng, ông N và chị H có ký hợp đồng đặt cọc và ông N đã nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Sáng ngày 06/5/2022 ông N có mời bà Bùi Thị L là chủ đất đến và bà Nguyễn Thị Y (con gái bà L) có nhà giáp ranh với lô đất và ông Bùi Văn D có đất liền kề, để các bên thống nhất mốc giới.

Chị H yêu cầu bà Nguyễn Thị Y cho mượn tên để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 380.000.000 đồng, thời gian hạn 90 ngày.

Trong hợp đồng đặt cọc, ông N có yêu cầu chị H sửa lại nội dung (thửa 96 và đất trồng cây lâu năm) vì đất không có sổ nên không biết là đất gì nhưng chị H nói không cần sửa, đây chỉ là giấy đặt cọc thay cho lời nói và các thủ tục giấy tờ là do bên mua làm, không ảnh hưởng gì đến bên bán. Thời gian làm thủ tục cấp đổi đã hết hạn, chị H có trao đổi với ông N cho gia hạn thêm 03 tháng nữa, chỉ trao đổi bằng miệng không có giấy tờ gì, ông N đồng ý. Thời gian gia hạn đã hết ông N có yêu cầu chị H phải thanh toán nốt 380.000.000 đồng nếu không sẽ

hủy hợp đồng. Sau khi phòng tài nguyên trả lời hồ sơ của bà Nguyễn Thị Y không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị H khởi kiện đòi tiền cọc, ông N không chấp nhận vì cho rằng ông không có lỗi, chính chị H là người vi phạm hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Huyền A và anh Bùi Văn D trình bày là người làm chứng ký vào hợp đồng đặt cọc, anh chị được nhận số tiền 100.000.000 đồng từ ông N, việc giải quyết vụ án đồng tình theo quan điểm của ông N.

Tại biên bản xác minh ngày 27/8/2024, công chức địa chính xã Kim Lập cho biết: Thửa đất 96 tại hợp đồng đặt cọc giữa chị Phạm Thị H và ông Bùi Văn N ngày 06/5/2022 đối chiếu với bản đồ đặc tổng thể của xã Kim Lập năm 2016 - 2018 là thửa số 07, tờ bản đồ 76 của xã Kim Lập diện tích mới là 4.017m² bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm. Thời điểm nhận đặt cọc giữa ông N và bà H thửa đất số 07, tờ bản đồ 76 đã được đo đạc nhưng chưa lập hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị L, đất hiện nay vẫn do hộ bà Bùi Thị L sử dụng, chưa có hợp đồng tặng cho hay chuyển nhượng cho ai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị H

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 giữa chị Phạm Thị H với ông Bùi Văn N vô hiệu.

Buộc: Ông Bùi Văn N phải trả lại chị Phạm Thị H số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về lãi suất, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2024, bị đơn ông Bùi Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ngày 21/10/2024 ông N có đơn kháng cáo bổ sung, không đồng ý trả lại cho chị H số tiền 100.000.000 đồng do người vi phạm hợp đồng đặt cọc là chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Bùi Văn N giữ nguyên nội dung kháng cáo. Chị Phạm Thị H giữ nguyên nội dung khởi kiện. Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu về quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Thư ký tòa án và các thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm. Người tham gia tố tụng, các đương sự đều đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của các đương sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Chị Phạm Thị H khởi kiện ông Bùi Văn N trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, nên quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp xác định quan hệ tranh chấp “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự;

Ông Bùi Văn N cư trú tại xóm Trò, xã Kim Lập, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình nên Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại căn cứ điểm khoản 3 Điều 26 khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Bùi Văn N trình bày:

Trước khi bán đất cho chị H ông N đã cung cấp về nguồn gốc đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa cho chị H xem giấy biên nhận tặng cho đất giữa bà L và con rể là Bùi Văn D, gia đình ông chỉ sử dụng đất kể từ ngày 15/02/2015, nhưng chị H vẫn đồng ý mua.

Trong hợp đồng đặt cọc, ông N có yêu cầu chị H sửa lại 3 nội dung không chính xác (sửa tên người bán là anh Bùi Văn D, vì anh D là người được tặng cho đất; sửa tên bà Nguyễn Thị L là Bùi Thị L như trong giấy biên nhận tặng cho; trong hợp đồng bà H ghi loại đất ONT và trồng cây lâu năm là không đúng)

nhưng chị H nói không cần sửa, đây chỉ là giấy đặt cọc thay cho lời nói và các thủ tục giấy tờ là do bên mua làm, không ảnh hưởng gì đến bên bán. Đối với nội dung nếu bên bán vi phạm sẽ phải trả lại tiền cọc và chịu phạt gấp 5 lần, còn bên mua vi phạm chỉ phải mất tiền cọc là không công bằng, nhưng do không hiểu biết pháp luật nên ông N vẫn đồng ý ký hợp đồng.

Sau khi phòng tài nguyên trả hồ sơ của bà Nguyễn Thị Yên vì lý do đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận chị H khởi kiện đòi tiền cọc, ông N không chấp nhận vì trong việc làm trên ông không có lỗi. Ông kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lỗi của các bên, ông không đồng ý trả lại cho chị H số tiền 100.000.000 đồng do người vi phạm hợp đồng đặt cọc là chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn N:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nội dung hợp đồng: Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 05/6/2022, chị Phạm Thị H và ông Bùi Văn N ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, mang tên Nguyễn Thị L cho chị Phạm Thị H, địa chỉ tài sản xóm Trò, xã Kim Lập, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình; thửa đất 96 loại đất ONT + Cây lâu năm; diện tích 630m²; mặt tiền 18m, mặt hậu 18m, sâu 35m. Giá chuyển nhượng 480.000.000 đồng, ông N đã nhận của chị H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền còn lại 380.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi hai bên làm hợp đồng công chứng.

Tại mục xử lý tiền đặt cọc của hợp đồng thể hiện: “Trường hợp ông N không chuyển nhượng thửa đất hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp chị H được đơn phương chấm dứt hợp đồng thì ông N phải trả lại cho chị H số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt một khoản gấp 05 lần số tiền chị H đã đặt cọc cho ông N; Nếu sau khi ký hợp đồng chị H không nhận chuyển nhượng thửa đất 96 hoặc vi phạm hợp đồng, ông N được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, thì chị H sẽ mất số tiền đặt cọc đã giao.

Về nguồn gốc thửa đất: Qua xác minh đối chiếu với bản đồ đo đạc tổng thể của xã Kim Lập năm 2016 – 2018 thì thửa đất 96 tại hợp đồng đặt cọc là thửa số 07, tờ bản đồ 76, diện tích mới là 4.017m² bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm. Thời điểm nhận đặt cọc giữa ông N và bà H, thửa đất này đã được đo đạc nhưng chưa lập hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L, đất hiện nay vẫn do hộ bà Bùi Thị L sử dụng, chưa có hợp đồng tặng cho hay chuyển nhượng cho ai.

Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất số 96 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L, mặc dù anh D được bà L “tặng cho” đất, tuy nhiên bản thân anh D chưa được cấp có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với diện tích đất nêu trên, do đó không thể thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 của Nghị định số: 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014. Thửa đất số 96 thực chất là thửa 07 tờ bản đồ số 76, hiện vẫn đang do hộ bà L sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Bùi Thị L cũng không ủy quyền cho ông Bùi Văn N thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc ông Bùi Văn N ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 và nhận số tiền 100.000.000 đồng của chị H là vi phạm quy định tại các Điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Chị H biết thửa đất số 96 không đứng tên ông N, đất chưa có giấy chứng nhận nhưng vẫn mua và thỏa thuận đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn N.

Như vậy cả chị H và ông N đang thỏa thuận một giao dịch đối tượng không thể thực hiện được, giao dịch giữa chị H và ông N vô hiệu hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”

Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, bởi lẽ ông N biết rõ mình không phải là chủ sử dụng đất, đất chưa có Giấy chứng nhận nhưng vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng và nhận tiền cọc. Chị H cũng biết rõ thửa đất 96 không thuộc quyền sử dụng của ông N, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tiến hành giao dịch là vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc.

Quá trình ký Hợp đồng đặt cọc ông N cho rằng bản thân ông không hiểu biết pháp luật và đã yêu cầu chị H sửa những nội dung không phù hợp, tuy nhiên không có biên bản nào thể hiện việc sửa đổi đó, mặt khác khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ngoài ông N thì còn có con gái ông là chị Trang và con rể là anh D cùng tham gia, thống nhất ý kiến và ký kết vào hợp đồng.

Như vậy hợp đồng ngày 06/5/2022 vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên và lỗi là ngang nhau. Bản án sơ thẩm của Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, buộc ông N trả chị H 100.000.000đ tiền cọc, không xét đến yêu cầu bồi

thường là phù hợp, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn N.

Về án phí: Ông Bùi Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Cụ thể:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố Tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị H

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 giữa chị Phạm Thị H với ông Bùi Văn N vô hiệu.

Buộc: Ông Bùi Văn N phải trả lại chị Phạm Thị H số tiền đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền nêu trên cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thỏa 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 điều 6,7 và 9 của 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.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Ông Bùi Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003290 ngày 01/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

3. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 13/3/2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Văn Túc Đinh Trường Sơn

Nguyễn Thanh Tùng

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- Cục THADS tỉnh Hòa Bình;
- TAND h. Kim Bôi;
- Chi cục THADS h. Kim Bôi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Tùng

