

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Bản án số: 70/2023/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2023

*V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

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

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thái Sơn

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Bá Lưu và ông Nguyễn Văn Nghĩa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Thanh Thuý - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà:**  
Ông Trần Văn Thê - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2023/TLPT- DS, ngày 01/6/2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS - ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2211/2023/QĐ-PT, ngày 04/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 2428/2023/QĐ-PT ngày 19/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 2813/2023/QĐ-PT ngày 15/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 4009/2023/QĐ-PT ngày 14/9/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1987; Nơi cư trú: **Thôn F, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Bình**, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Xuân Q**, sinh năm 1969; Nơi cư trú: **Thôn B, Xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình**, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:* Chị **Nguyễn Thị Kim O**, sinh năm 1990; Nơi cư trú: **Thôn B, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình**, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Kim O:* Luật sư **Bùi Thị Ngọc H**, sinh năm 1987; **Công ty L – Chi nhánh T2**; địa chỉ: **P, tầng C, Tòa nhà Anh B, số I T, phường M, quận N, TP Hà Nội**, vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Xuân Q:* Ông **Lương Văn B**, sinh năm 1993; địa chỉ: **P, tầng C, Tòa nhà Anh B, số I T, phường M, quận N, TP Hà Nội**, vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Chị **Trương Thị H1**, sinh năm 1987; Nơi cư trú: **Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình**, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Chị **Nguyễn Thị Kim O**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện, cũng như quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông **Nguyễn Hữu T** trình bày:*

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông qua sự quen biết chị **Nguyễn Thị Kim O** đã giới thiệu với ông **T** có hai thửa đất số 510, 515, cùng tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại **thôn B, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình** cần bán với giá 1.600.000.000 đồng và được ông **T** đồng ý. Sau đó chị **O** dẫn ông **T** đi xem đất hai bên cùng thỏa thuận ký lại Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 với nội dung ông **Nguyễn Hữu T** đã đặt cọc cho chị **O** với số tiền 500.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 15/3/2022 bên ông **T** sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại và hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra tại nội dung của Hợp đồng đặt cọc còn có thỏa thuận khác là đất đúng diện tích, không tranh chấp, bên chị **O** đồng ý chuyển nhượng phần đất và tài sản trên đất cho ông **T**, ông **T** đồng ý cho chị **O** sử dụng nhà ở đến hết ngày 15/4/2022 thì bắt buộc phải hoàn trả mặt bằng cho ông **T**. Tuy nhiên đến ngày 06/3/2022 ông **T** chủ động thuê người đo đạc 02 thửa đất nêu trên thì phát hiện hai thửa đất này mang tên ông **Nguyễn Xuân Q** và bà **Hoàng Thị H2**, chị **O** giải thích là con đẻ của ông **Q** nên ông đã tin tưởng vào sự thống nhất của gia đình chị **O**. Quá trình đo đạc thực địa 02 thửa đất nêu trên thì có diện tích đất bị thiếu, phía giáp đường giao thông nông thôn trong sổ là 8,1m nhưng thực tế sử dụng chỉ được 4m, do nhà bên cạnh bảo phần đất đó là của mình và được xác nhận bởi ông **Q** (cha của chị **O**); cạnh phía đông nam giáp với thửa đất 526 là 54,4m nhưng khi đo đạc thực tế lại chỉ còn 50m, do lấn sang phần đất của thửa phía trước. Vì vậy ông **T** đã yêu cầu chị **O** mời cán bộ địa chính **xã H** để kiểm tra lại diện tích thực tế sử dụng đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì chị **O** cố tình không hợp tác. Phía ông **T** đã nhiều lần liên hệ chị **O** gặp nhau để làm việc và cùng thống nhất phương án làm thủ tục chuyển nhượng nhưng chị **O** cố tình trốn tránh không gặp cũng như không trả lại tiền cọc cho ông **T**. Đến trưa ngày 15/3/2022, cũng là thời gian hẹn để công chứng chuyển nhượng, ông đã đến nhà chị **O** để thống nhất, nếu không đủ diện tích như trong hợp đồng đặt cọc thì ông yêu cầu hoàn trả lại tiền cọc cho ông nhưng phía chị **O** không hợp tác và gọi chồng ra đe dọa, đòi đánh ông và tuyên bố không trả lại tiền cho ông, ông đã có đơn trình báo **Công an xã H**. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông **T** khởi kiện yêu cầu:

- Buộc chị **Nguyễn Thị Kim O** tiếp tục thực hiện các điều khoản như đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 được ký kết giữa ông **Nguyễn Hữu T** và chị **Nguyễn Thị Kim O**.

-Trường hợp chị **O** không thực hiện các điều khoản như đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 thì ông **Nguyễn Hữu T** yêu cầu Tòa án buộc chị **Nguyễn Thị Kim O** phải trả lại cho ông **T** số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Buộc chị **O** phải thanh toán cho ông **T** số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) như các bên đã thỏa thuận do vi phạm hợp đồng, tổng số tiền ông **Nguyễn Hữu T** yêu cầu chị **Nguyễn Thị Kim O** phải thanh toán là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm ông **Nguyễn Hữu T** yêu cầu Tòa án: Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa anh và chị **Nguyễn Thị Kim O** ký ngày 23/02/2023 vô hiệu;

Buộc chị **Nguyễn Thị Kim O** trả lại tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); Rút yêu cầu phạt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

*Tại đơn trình bày ý kiến của chị **O** đối với yêu cầu khởi kiện ngày 19/9/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm có nội dung:*

Chị **O** không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những gì ông **T** trình bày là sai do không muốn mua đất nữa nên ông **T** nài ra nhiều lý do dẫn đến Hợp đồng không được thực hiện. Chị **O** đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại đơn trình bày ý kiến của ông **Q** đối với yêu cầu khởi kiện ngày 19/9/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2023 cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Nguyễn Xuân Q** trình bày như sau:*

Ông **Q** và ông **Nguyễn Hữu T** có thỏa thuận chuyển nhượng đối với 02 thửa đất số 510, 515 tờ bản đồ số 29 xã **H**, huyện **B** với giá 1.600.000.000 đồng và thỏa thuận đặt cọc trước 500 triệu đồng, chia làm 02 đợt. Lần thứ nhất vào ngày 18/02/2022 ông **T** đặt cọc trước 200 triệu đồng thông qua chị **Võ Thị Thu T1** (là người làm chứng), chị **T1** đã chuyển khoản qua số tài khoản của con gái ông là **Nguyễn Thị Kim O** 200 triệu đồng và 02 bên viết giấy nhận đặt cọc, đồng thời hẹn sau 01 tuần sẽ trả bổ sung thêm 300 triệu đồng. Đến ngày 23/02/2023 thì ông **T** có đến gia đình ông để giao 300 triệu đồng nhưng do ông bị ốm phải đi điều trị tại bệnh viện nên ông nói với ông **T** đến gặp con gái ông để làm việc và giao tiền. Sau khi nhận đủ số tiền 300 triệu đồng từ ông **T** thì chị **O** đã đã giao toàn bộ lại cho ông. Như vậy thực tế ông đã nhận đủ số tiền cọc 500 triệu đồng từ ông **T** thông qua con gái ông (chị **O**) và sử dụng vào việc điều trị bệnh cho bản thân và chi phí trong gia đình. Tại giấy nhận cọc 02 bên thỏa thuận đến ngày 15/3/2022 ông **T** sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại và 02 bên sẽ ra công chứng và ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Nhưng sau đó 02 bên không thực hiện được do ông **T** không ra công chứng. Nay ông **T** khởi kiện yêu cầu đòi lại tiền cọc ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những gì ông **T** trình bày là sai do không muốn mua đất nữa nên anh **T** nài ra nhiều lý do dẫn đến Hợp đồng không được thực hiện. Ông đề nghị ông **T** tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên, về giá cả 02 bên có thể trao đổi để thống nhất lại. Thực tế trong sự việc này con gái ông **Nguyễn Thị Kim O** là người nhận hộ cho ông số tiền đặt cọc, ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình quyết định:*

*Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 122, 123, 131, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phạt cọc đối với bị đơn **Nguyễn Thị Kim O** của ông **Nguyễn Hữu T**;*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Hữu T** đối với bị đơn chị **Nguyễn Thị Kim O** về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc”;*

*Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 được ký kết giữa chị **Nguyễn Thị Kim O** và ông **Nguyễn Hữu T** bị vô hiệu;*

*Buộc chị **Nguyễn Thị Kim O** có nghĩa vụ trả lại cho anh **Nguyễn Hữu T** số tiền cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).*

*Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định.*

Sau khi xét xử sơ thẩm: Nguyên đơn không kháng cáo, ông **Nguyễn Xuân Q** không kháng cáo; Ngày 09/5/2023, chị **Nguyễn Thị Kim O** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên xử Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022, 23/02/2022 có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị **Nguyễn Thị Kim O**; sửa bản án sơ thẩm và xác định lại ông **Nguyễn Xuân Q** là bị đơn, chị **Nguyễn Thị Kim O** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Buộc ông **Q** trả lại 500 triệu đồng tiền cọc cho ông **T**. Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

#### [1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở tại **xã H, huyện B** nên Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Đơn kháng cáo của chị **Nguyễn Thị Kim O** làm trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị **Nguyễn Thị Kim O** là bị đơn và ông **Nguyễn Xuân Q** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, bởi lẽ: Thực tế ông **Nguyễn Xuân Q** là người đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất và là người ký hợp đồng đặt cọc với ông **Nguyễn Hữu T** vào ngày 18/02/2022; Ngày 23/02/2022 chị **Nguyễn Thị Kim O** (là con gái ông **Q**) có ký với ông **T** hợp đồng đặt cọc nhưng thực tế chị **O** chỉ là người nhận hộ tiền cọc cho ông **Q** và đã giao lại cho ông **Quảng** đủ số tiền nhận cọc 500 triệu đồng. Đáng lẽ cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu người khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự xác định ông **Nguyễn Xuân Q** là bị đơn và chị **Nguyễn Thị Kim O** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn mới đúng. Tuy nhiên do quyền lợi và nghĩa vụ của ông **Q** và chị **O** không đối lập nhau, mặc dù cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm không cần thiết phải hủy án sơ thẩm mà xác định lại tư cách tham gia tố tụng và nghĩa vụ của ông **Q** và chị **O** là phù hợp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư **Bùi Thị Ngọc H** là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp và ông **Lương Văn B** là người đại diện theo ủy quyền của chị **O** và ông **Q** vắng mặt. Chị **O** và ông **Q** có ý kiến không yêu cầu mời luật sư **Bùi Thị Ngọc H** bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp và không ủy quyền cho ông **Lương Văn B** tham gia tố tụng nữa; người làm chứng vắng mặt. Đây là phiên tòa mở lần thứ tư, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

#### [2] Về nội dung:



[2.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trình bày: Ngày 18/02/2022, ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Xuân Q ký hợp đồng đặt cọc, đối tượng của Hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng hai thửa đất số 510, 515, tờ bản đồ số 29 xã H, huyện B. Ông T đã chuyển đặt cọc trước cho ông Q 200 triệu đồng vào tài khoản của chị O (chị O là con đẻ của ông Q). Sau đó, ông Q có nói sau này có vấn đề gì thì làm việc với chị O. Ngày 23/02/2022, ông T mang tiếp 300 triệu đồng trả tiền cọc thì không gặp ông Q. Vì trước đó ông Q đã nói có gì thì làm việc với chị O nên ông T đã giao tiếp tiền cọc 300 triệu đồng cho chị O, hai bên viết lại hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (chị O đã nhận đủ), các nội dung thỏa thuận về ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng, thỏa thuận khác đều trùng khớp với hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 510 + 515 tờ bản đồ số 29, địa chỉ 2 thửa đất tại thôn B, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình được ký giữa bên mua ông Nguyễn Hữu T với bên bán chị Nguyễn Thị Kim O trên cơ sở kế thừa hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 được ký giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Nguyễn Xuân Q là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất 510 và 515 trong tương lai, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bên nhận cọc đứng tên chị Nguyễn Thị Kim O tại thời điểm giao kết hợp đồng không phải là căn cứ để xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu hơn nữa việc ông T và chị O ký Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 thực chất là giấy nhận thêm tiền cọc và chị O (con ông Q) là người nhận hộ tiền cọc cho ông Q. “Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2023, ông Nguyễn Xuân Q xác định giữa ông với ông T thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 510 + 515 tờ bản đồ số 29 xã H với giá 1.600.000.000 đồng và thỏa thuận tiền đặt cọc trước 500 triệu đồng, ông T đặt cọc trước 200 triệu đồng thông qua chị Võ Thị Thu T1, chị T1 đã chuyển khoản số tiền 200 triệu đồng qua tài khoản chị Nguyễn Thị Kim O (con gái ông Q) vào ngày 18/02/2022 và viết giấy đặt cọc, đồng thời hẹn tuần sau bổ sung thêm 300 triệu đồng. Đến ngày 23/02/2022 ông T đến gia đình ông để giao tiền nhưng do ông bị ốm phải điều trị tại Bệnh viện nên ông nói với ông T đến gặp con gái ông (chị O) để làm việc và giao tiền, sau khi nhận đủ số tiền 300 triệu đồng từ ông T thì con gái ông đã giao lại cho ông. Như vậy ông đã nhận đủ số tiền ông T đặt cọc 500 triệu đồng từ chị O giao lại và sử dụng vào việc chữa bệnh của ông. Việc ông T khởi kiện đòi lại tiền cọc với lý do đất không đủ diện tích là không đúng, ông không nhất trí, ông đề nghị ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên, về giá cả hai bên có thể trao đổi để thống nhất lại”.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết là sự tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của Hợp đồng đảm bảo nên theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày

18/02/2022 được ký giữa ông T và ông Q có hiệu lực, đối với hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 giữa ông T với chị O thực chất là giấy nhận thêm tiền cọc, chị O là người nhận hộ tiền cọc cho ông Q. Do đó, Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 giữa chị O và ông T vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không đúng.

[3] Về thực hiện Hợp đồng đặt cọc, các bên đều cho rằng lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 18/02/2022 không giao kết được thuộc về bên kia. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sự thừa nhận của hai bên trong quá trình giải quyết vụ án thì các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 02 thửa đất 510 và 515, tờ bản đồ số 29 xã H, huyện B là 1.600.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm triệu đồng), bên mua đặt cọc trước 500.000.000đ (hai bên đã giao nhận đủ tiền cọc), bên bán chịu trách nhiệm làm các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, hai bên cam kết từ ngày 23/02/2022 đến ngày 15/3/2022 (nghĩa là chậm nhất là 20 ngày sau ký hợp đồng đặt cọc) và bên mua sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng; bên mua vi phạm hợp đồng thì mất tiền đặt cọc, bên bán vi phạm hợp đồng thì bị phạt cọc gấp 2 lần. Tuy nhiên sau đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không thực hiện được, theo nguyên đơn trình bày là do thửa đất bị thiếu diện tích so với diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất nên không thể thực hiện được.

[3.1] Phía bị đơn cho rằng các thửa đất nói trên đến thời điểm mở phiên tòa sơ thẩm không có tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã H xác nhận 02 thửa đất trên không có tranh chấp, nhưng qua xem xét lời trình bày của phía nguyên đơn cũng như kết quả thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đối với 02 thửa đất trên thì thực tế có 01 thửa đất bị thiếu diện tích so với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa số 515). Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 thì hai bên thỏa thuận đất đúng diện tích, không tranh chấp và cam kết chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 515 đồng thời bên đặt cọc (ông T) cho bên nhận cọc (ông Q) sử dụng nhà ở đến 15/4/2022 thì bắt buộc hoàn trả mặt bằng cho bên đặt cọc. Mặc dù giữa ông Q với hộ liên kề chưa xảy ra tranh chấp nhưng thực tế diện tích thửa đất số 515 bị thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất. Trong khi đó ý chí, nguyện vọng của phía nguyên đơn (ông T) là sẽ nhận chuyển nhượng cùng lúc cả 02 thửa đất, đặc biệt là thửa đất có nhà ở nên 01 thửa bị thiếu diện tích thì coi như bên nhận cọc đã vi phạm cam kết, thỏa thuận là đất không đúng diện tích nên lỗi thuộc về phía bên nhận cọc.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết do đất bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi thuộc về phía ông Q, nên theo Điều 328 Bộ luật Dân sự bên nhận đặt cọc phải có trách nhiệm trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc cho bên đặt cọc.

[3.3] Tại cấp phúc thẩm ông **Nguyễn Xuân Q** xác nhận chị **O** sau khi nhận tiền cọc từ ông **T**, chị **O** đã giao lại số tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông **Q**, như nhận định tại mục [1.3] quyền và nghĩa vụ của chị **O** và ông **Q** không đối lập nhau nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản Bản án sơ thẩm buộc ông **Q** phải có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 500 triệu đồng cho ông **T** là phù hợp.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận một phần kháng cáo của chị **O**, sửa Bản án sơ thẩm: xác định ông **Nguyễn Xuân Q** là bị đơn, chị **Nguyễn Thị Kim O** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **T** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu; buộc ông **Nguyễn Xuân Q** trả lại tiền cọc cho ông **Nguyễn Hữu T** số tiền 500.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Về yêu cầu của ông **Nguyễn Hữu T** rút lại yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng là tự nguyện nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này là phù hợp, các bên không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

[5] Án phí: Ông **Nguyễn Hữu T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông **Nguyễn Hữu T** được nhận lại số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002556 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trách.

Do kháng cáo được chấp nhận nên chị **Nguyễn Thị Kim O** không phải chịu án phí phúc thẩm, chị **O** được nhận số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; Ông **Nguyễn Xuân Q** phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 **Bộ luật Tố tụng dân sự** Điều 117 và Điều 328 **Bộ luật Dân sự** Điều 26, Điều 29 **Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14** 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; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của chị **Nguyễn Thị Kim O**. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách.

2. Xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Ông **Nguyễn Xuân Q** là bị đơn; chị **Nguyễn Thị Kim O** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Hữu T** về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 23/02/2022 giữa ông **T** và chị **O** vô hiệu.



4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Hữu T**, buộc ông **Nguyễn Xuân Q** có trách nhiệm trả lại cho ông **Nguyễn Hữu T** số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

5. Về án phí:

5.1. Ông **Nguyễn Hữu T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông **Nguyễn Hữu T** được nhận lại số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002556 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch.

5.2. Chị **Nguyễn Thị Kim O** không phải chịu án phí phúc thẩm, chị **O** được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002734 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch.

5.3. Ông **Nguyễn Xuân Q** phải chịu nộp 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành 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 thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 **Luật Thi hành án dân sự** 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.

7. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30/9/2023).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Bồ Trạch;
- TAND huyện Bồ Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**đã ký**

**Nguyễn Thái Sơn**

