

Bản án số: 92/2020/DS-PT  
Ngày: 30/6/2020  
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

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

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Vũ Hồng Luyện
2. Ông Lê Văn Quý

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Long Khánh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2020/QĐ-PT, ngày 03 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thu T**, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp N, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 29/37, N, Tổ 8, khu phố 2, thị trấn T, huyện T1, Đồng Nai.  
(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2019). (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Bá N**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố N1, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quý N2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 70/1B, đường số 8, Khu phố 2, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (văn bản ủy quyền ngày 10/12/2019). (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Thu T và ông Nguyễn Bá N có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, tại ấp H, xã H1, thành phố L với giá thỏa thuận là 1.100.000.000 đồng. Sau khi đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T, ngày 14/5/2019 bà T đặt cọc cho ông N số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và hẹn 20 ngày sau sẽ giao đủ tiền và làm giấy tờ. Đến hẹn bà T giao tiền thì ông N yêu cầu giao thêm 600.000.000 đồng nữa và tăng giá đất lên 1.300.000.000 đồng thì mới đồng ý chuyển nhượng cho bà T thửa đất trên. Không đồng ý với cách mua bán của ông N, bà T đã yêu cầu ông N trả lại tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận, nhưng ông N không trả.

Nay bà T yêu cầu ông N phải trả lại cho bà T số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng.

2. Bị đơn ông Nguyễn Bá N trình bày:

Ông có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 34, tại ấp H, xã H1, thành phố L, do không còn nhu cầu sử dụng nên ông đã thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Thu T với giá 1.100.000.000 đồng. Ngày 14/5/2019, bà T đặt cọc cho ông số tiền 50.000.000 đồng, bà T có làm giấy đặt cọc, ông, bà T cùng ký vào giấy đặt cọc và có ông Trần Chí D, người đi cùng bà T ký làm chứng. Trong giấy đặt cọc thỏa thuận nếu bà T không mua đất nữa thì mất tiền cọc, nếu ông không bán nữa thì phạt cọc gấp 03 lần. Trên thực tế theo ông tìm hiểu thì người mua đất là người khác, bà T chỉ đứng ra nhận hoa hồng, nhưng trên giấy tờ thì bà T là người đặt cọc mua đất của ông.

Hai bên thống nhất số tiền còn lại hai mươi ngày sau bà T giao đủ rồi ra làm giấy tờ. Gần ngày giao tiền ông có báo với bà T là sổ đỏ ông đang thế chấp tại ngân hàng và có hai cách thực hiện hợp đồng. Một là, bà T đặt cọc thêm cho ông 500.000.000 đồng, để ông đi rút sổ đỏ tại ngân hàng. Hai là, ông cùng bà T ra ngân hàng giao tiền rồi lấy sổ đỏ.

Ngày 04/6/2019, đúng hẹn trong giấy đặt cọc, ông và bà T có gặp nhau nhưng bà T không giao tiền như thỏa thuận, có cho bà T thêm một ngày nữa nhưng bà T cũng không giao tiền.

Ngày 17/6/2019, ông được UBND xã H1 mời lên làm việc nội dung bà T khiếu nại ông đến UBND xã, tại buổi làm việc ông trình bày văn bản đất cho bà

T giá 1.100.000.000 đồng, bà T đưa cho ông số tiền còn lại ông sẽ giao sổ đỏ và cho thêm bà T 05 ngày nữa để giao tiền cho ông, ông sẽ giao đất, nhưng bà T không đồng ý mà cho rằng ông vi phạm hợp đồng và yêu cầu trả tiền cọc.

Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T vì bà T là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, đến ngày thanh toán tiền bà T không thanh toán, khi lập hợp đồng chính bà T ghi “số tiền còn lại hai mươi ngày sau đưa đủ rồi làm giấy tờ ra sổ”, khi bà T khiếu nại ra UBND xã H1 ông đã cho thêm bà T 05 ngày để thanh toán tiền nhưng bà T không thực hiện. Do bà T vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc 50.000.000 đồng.

### 3. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Long Khánh đã căn cứ các Điều 11; 328, 127 và 131 Bộ luật dân sự năm 2015 ; Các Điều 26; 35; 147; 264, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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

#### Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu T đối với ông Nguyễn Bá N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Ông Nguyễn Bá N có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

#### 2. Về án phí :

Ông Nguyễn Bá N phải chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí DSST. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu T số tiền 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 009824 ngày 16/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

#### 4. Kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 02/12/2019, bị đơn ông Nguyễn Bá N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 12/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh có quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy Bản án sơ thẩm số: 30/2019/DS-ST ngày 29 tháng

11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Long Khánh do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng.

5. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 28/4/2020 tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn xin ngưng phiên tòa để thu thập và cung cấp thêm chứng cứ (giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và hồ sơ thế chấp ngân hàng) cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền bị đơn cung cấp bổ sung các chứng cứ. Theo chứng cứ này thể hiện:

- Ngày 25/6/2018 ông Nguyễn Bá N được chỉnh lý sang tên tại trang 4 giấy CNQSDĐ số CD 583612 đối với thửa đất số 4 TĐĐ 34 ấp H, thị xã L. Tại Trang bổ sung giấy chứng nhận thể hiện:

+ Ngày 2/5/2019 thế chấp bằng QSDĐ tại ngân hàng thương mại cổ phần quân đội theo HS số 00528.TC.012.

+ Ngày 24/7/2019 xóa đăng ký thế chấp ngày 2/5/2019.

Vì vậy, với tài liệu đã được bổ sung tại cấp phúc thẩm thì nội dung kháng nghị cho rằng cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ (chưa làm rõ thửa đất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh N hay không; việc thế chấp quyền sử dụng thửa đất tại ngân hàng để xem xét đưa ngân hàng đã nhận thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đã được cấp phúc thẩm thu thập, làm rõ. Thời điểm hiện nay tài sản thế chấp đã được xóa thế chấp nên việc đưa ngân hàng TMCP quân đội vào tham gia tố tụng cũng không còn cần thiết. Do đó kháng nghị đề nghị hủy án vì lý do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là không còn phù hợp.

Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu buộc ông N phải trả lại 150.000.000đ bao gồm tiền gốc là 50.000.000đ và tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 100.000.000đ. Vì vậy, cần phải đánh giá hợp đồng đặt cọc giữa hai bên có hiệu lực pháp luật hay không.

Theo tài liệu nêu trên thì có căn cứ xác định ngày 02/5/2019, ông N thế chấp bằng QSDĐ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội đến 24/7/2019 mới xóa thế chấp nhưng ngày 14/5/2019, ông N đã ký hợp đồng đặt cọc để CNQSDĐ với bà T nhưng không thông báo cho ngân hàng cũng như bà T biết

việc thế chấp nên hợp đồng này vô hiệu ngay từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 123 BLDS 2015.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T nhưng chỉ nhận định và tuyên buộc ông N có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 150.000.000đ, trong đó có 50.000.000đ tiền cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc là không đúng quy định tại Điều 131 BLDS 2015, trong trường hợp này Tòa án cần phải tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 BLDS. Theo đó, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể ông N phải trả lại bà T số tiền cọc là 50.000.000đ.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, ông N cho rằng khi ký hợp đồng có thông báo cho bà T biết về việc đất đang được thế chấp QSD tại ngân hàng còn bà T thì cho rằng không được ông N thông báo. Các bên không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T thừa nhận khi ký hợp đồng bà không đi xem đất nhưng có được ông N cho xem bản pho to giấy chứng nhận QSDĐ. Theo giấy CNQSDĐ số CD 583612 tại trang bổ sung giấy CNQSDĐ có ghi 2/5/2015 thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng TMCP Quân Đội. Như vậy, cần phải xác định phía chị T cũng có 1 phần lỗi đó là khi ký hợp đồng nhưng không tìm hiểu tính pháp lý của thửa đất. Do đó xác định hai bên đều có lỗi, không bên nào phải bồi thường thiệt hại.

Vì vậy, Viện kiểm sát sửa 01 phần kháng nghị theo hướng đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và đối với các nội dung còn lại của kháng nghị về thủ tục tố tụng (Đối với biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Đối với việc Tòa án chưa thực hiện đầy đủ việc tổng đạt cho đương sự nhưng ngày 6/11/2019 lại ghi nhận sự vắng mặt của đương sự) thì vẫn giữ nguyên.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố L, chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông N, sửa án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 308 BLTTDS.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Bá N được làm trong hạn luật định, ông N đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết và thủ tục ủy quyền, quan hệ pháp luật: Tòa án sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của ông Ninh:

Ngày 14/5/2019, giữa bà T và ông N có lập “Giấy thỏa thuận cọc mua bán đất” để giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 34, tại ấp H, xã H1, thành phố L với giá trị là 1.100.000.000 đồng, đã đặt cọc 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nếu không bán thì bồi thường gấp 03 lần tiền cọc. Xét giá trị pháp lý của “Giấy thỏa thuận cọc mua bán đất” lập ngày 14/5/2019:

Các bên thỏa thuận đặt cọc nhằm để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hai bên không thực hiện được theo ông N là đến ngày hẹn giao tiền thì bà T không có tiền để giao, theo bà T là ông N nâng giá chuyển nhượng lên và đất đang thế chấp nên đến ngày 14/6/2019 bà không mua nữa, ông N cho rằng việc đất ông đang thế chấp tại ngân hàng ông đã thông báo cho bà T trước khi thỏa thuận đặt cọc. Tuy nhiên, các bên không có chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông N thừa nhận trong vòng 20 ngày kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc (ngày 14/5/2019) tức là ngày 05/6/2019 thì bà T phải giao hết tiền và ông N phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông N1 là người đại diện cho ông N trình bày sau khi nhận cọc thì ông N mới nói cho bà T biết đất đang thế chấp tại ngân hàng, điều này cũng thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 17/6/2019, tức là sau thời điểm giao hẹn 13 ngày, khi các bên làm việc tại UBND xã H1 ông N xác nhận đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Theo các tài liệu, chứng cứ ông N giao nộp tại cấp phúc thẩm thể hiện ông N đã giải chấp tại Ngân hàng và chuyển nhượng cho người khác quyền sử dụng đất mà bà T, ông N lập hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2019. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng vì ông N đang thế chấp thửa đất trên tại ngân hàng, lỗi dẫn đến không giao kết hợp đồng thuộc về bên có đất, tức là bên nhận cọc. Tuy nhiên bên mua cũng có sơ sót đó là không tìm hiểu giá trị pháp lý của thửa đất là có thể chấp cầm cố hay không trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên, nhưng lỗi chủ yếu do ông N. Trên cơ sở lỗi của các bên, cần sửa án sơ thẩm buộc ông N phải bồi thường do vi phạm hợp đồng cho bà T 50.000.000đ số tiền cọc gốc và số tiền phạt cọc là 50.000.000đ.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do nghĩa vụ bồi thường giảm xuống nên sửa phần án phí dân sự sơ thẩm, ông N phải chịu 5.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thay đổi một phần kháng nghị, đề nghị sửa án sơ thẩm. Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 11, Điều 328, Điều 127 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 .

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá N, và một phần thay đổi kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Thu T đối với ông Nguyễn Bá N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Ông Nguyễn Bá N có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Về án phí :

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá N phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu T số tiền 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 009824 ngày 16/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền 300.000đ tiền tạm ứng phúc thẩm vào tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông N đã nộp theo biên lai thu số; 0005608 ngày 02/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, như vậy ông N còn phải nộp tiếp 4.700.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2-Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 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./.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân TP.Long Khánh;
- Đương sự;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP.Long Khánh;
- Lưu.

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

**(đã ký)**

**Trần Thị Thanh Hà**