

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 57/2022/DS-GĐT

Ngày: 28-7-2022

V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

***- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam;

Các thành viên: Ông Thái Duy Nhiệm;

Ông Vũ Minh Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Minh Hà – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Trần Văn N, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố VT, thị trấn BH, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiên T, sinh năm 1991; địa chỉ: số 32A, đường NgTr, phường LB, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

- ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố VT, thị trấn BH, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn CM, xã ThK, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày:* Do có mối quan hệ là người nhà bên vợ ông Nguyễn Văn Ch1 (em trai bà Ch) và biết bà Ch được Ủy ban nhân dân huyện BX giao 01 thửa đất dịch vụ giãn dân muốn chuyển nhượng nên ngày 06/02/2019 ông và bà Nguyễn Thị Ch ở tổ dân phố VT, thị trấn BH, huyện BX thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt

cọc để chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất ở thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ch. Theo nội dung hợp đồng, hai bên thỏa thuận đặt cọc tiền để chuyển nhượng tài sản là thửa đất tại địa chỉ: Khu đất giãn dân tại tổ dân phố VT, thị trấn BH, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc có diện tích 100m<sup>2</sup> (Theo Quyết định số 338/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện BX ban hành ngày 01/02/2019 sau đây viết tắt là Quyết định số 338). Giá cả chuyển nhượng được hai bên thỏa thuận là 50.000.000 đồng và toàn bộ nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước bao gồm tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ. Thực hiện thỏa thuận, ông đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền 50.000.000 đồng số tiền còn lại khi nào có thông báo thuế của cơ quan nhà nước ông sẽ có trách nhiệm nộp thay cho bà Ch và bà Ch có nghĩa vụ chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/11/2019, bà Nguyễn Thị Ch đã được Ủy ban nhân dân huyện BX cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT507342 thửa đất số 818, tờ bản đồ số 20, diện tích 100m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Khu đất dịch vụ, thôn VT, xã BH, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi bà Ch đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã nhiều lần gặp và yêu cầu bà Ch thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Tuy nhiên, bà Ch đã không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu những nội dung:

- Buộc bà Nguyễn Thị Chính phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng cho ông thửa đất số 818, tờ bản đồ số 20, diện tích 100m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Khu đất giãn dân, thôn VT, xã BH, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 06/02/2019).

- Trong trường hợp bà Ch không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ trả lại ông số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc cho ông số tiền là 950.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Ch trình bày:* Bà cho rằng bản thân không biết gì về nội dung đặt cọc như ông N khai. Bà thừa nhận việc mình có ký kết vào một sổ giấy tờ do ông N đưa đến. Tuy nhiên, khi hai bên tranh chấp ra Ủy ban nhân dân xã BH, ông N xuất trình hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2019 và giấy biên nhận nhận tiền chuyển nhượng lúc đó bà mới biết. Khi ông N đưa bà ký, bà không đọc nội dung hợp đồng và cũng không được nhận số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng của ông N. Số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc mà ông N nói là đưa cho em trai bà là Nguyễn Văn Ch1 thì ông Ch1 đã trả lại cho ông N. Vì vậy, bà Ch không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi lại số tiền phạt cọc là 950.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn.

Theo ông Nguyễn Văn Ch1 (nhân chứng) khai: Ông là em ruột bà Nguyễn Thị Ch. Khi Ủy ban nhân dân có chủ trương cấp đất giãn dân thì ông Ch1 có làm đơn xin được cấp đất, nhưng ông Ch1 không được cấp. Ông N có bảo ông Ch1 là để ông N đi xin hộ xuất cho ông Ch1 để ông N được hưởng xuất đất này và trả cho ông Ch1 50 triệu đồng. Một thời gian sau ông N nhờ ông bảo bà Ch ký vào giấy nhận tiền và hợp đồng đặt cọc, nên ông nhờ bà Ch ký. Ông là người cầm 50 triệu của ông N, chứ bà Ch không nhận tiền. Số tiền 50 triệu ông đã trả lại cho ông N vào tháng 6, 7/2019, không có giấy tờ biên nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ch phải có nghĩa vụ trả cho Trần Văn N tổng số tiền là 525.000.000 đồng. Trong đó: Số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 475.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ông Trần Văn N kháng cáo không đồng ý với phán quyết của Tòa án nhân dân huyện BX khi xác định lỗi hỗn hợp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án của Tòa án nhân dân huyện BX buộc bà Nguyễn Thị Ch phải thanh toán tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ch kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án nhân dân huyện BX; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ch thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị sửa Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2021/DS-PT ngày 21/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ch.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trần Văn N, sửa Bản án số 20/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc, cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ch phải thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc mà hai bên

giao kết ngày 06/02/2019 là trả cho ông Trần Văn N tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Trong đó, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 950.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và hiệu lực của Bản án phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ch có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2022/KN-DS ngày 13/5/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Ngày 06/02/2019, bà Nguyễn Thị Ch và ông Trần Văn N ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất trong đó có các nội dung: Bên bán (bên nhận cọc) là bà Nguyễn Thị Ch và bên mua (bên đặt cọc) là ông Trần Văn N; số tiền đặt cọc là 50 triệu đồng; giá chuyển nhượng lô đất là 50 triệu đồng; phạt cọc là 20 lần; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của lô đất có diện tích 100m<sup>2</sup> tại khu đất gần dân thôn VT, xã BH, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc. Cùng ngày 06/02/2019, bà Nguyễn Thị Ch ký Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng đất gần dân với ông Trần Văn N có nội dung: Bà Ch đã nhận số tiền chuyển nhượng đất gần dân của ông N là 50.000.000 đồng và bàn giao diện tích đất gần dân cho ông N được toàn quyền sử dụng.

Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện thì tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2020 ông N thừa nhận đã nhận lại số tiền 50 triệu đồng và cho rằng ông không đồng ý nhận nhưng ông Ch1 bỏ lại nhà ông N nên ông N đang giữ. Như vậy, có căn cứ là số tiền 50 triệu mà ông N cho rằng đã đặt cọc thực tế ông N đang trực tiếp quản lý. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm đều buộc bà Ch phải trả lại ông N số

tiền 50 triệu (vì cho rằng bà Ch nhận tiền đặt cọc), nhưng lại không xem xét việc ông N đã quản lý số tiền 50 triệu do ông Ch1 giao là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

[2]. Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 6/02/2019:

Khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2019 thể hiện ông N đặt cọc cho bà Ch 50 triệu đồng để mua 100 m<sup>2</sup> đất tại khu đất gần dân thôn VT, thị trấn BH, huyện BX và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là 50 triệu đồng. Tại Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng đất gần dân cùng ngày 06/02/2019 cũng ghi số tiền chuyển nhượng đất là 50 triệu đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2020 thì ông N khai là tại thời điểm giao dịch thì giá trị đất là 300 triệu đồng. Như vậy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 06/2/2019 và “Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng đất gần dân” ngày 06/02/2019 không phải là đặt cọc đơn thuần vì giá đặt cọc và giá chuyển nhượng là bằng nhau trên giấy tờ và chính ông N thừa nhận giá trị đất không đúng như Hợp đồng đặt cọc và Giấy biên nhận tiền. Đồng thời “Hợp đồng đặt cọc” ngày 06/02/2019 không để đảm bảo giao kết hợp đồng và cũng không phải để đảm bảo thực hiện hợp đồng như theo quy định tại khoản 1 Điều 328 nêu trên nên không có giá trị pháp lý, không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc.

Hơn nữa, tại thời điểm các bên giao kết (ngày 06/02/2019), bà Ch cũng chưa có đất để chuyển nhượng, chưa gấp thăm đất, chưa làm nghĩa vụ và cho đến tháng 11/2019 bà Ch mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong khi ông N đã nhận lại tiền đặt cọc từ tháng 7/2019).

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà Ch chưa trả 50 triệu cho ông N và do ông N, bà Ch đều có lỗi dẫn đến việc không thực hiện được Hợp đồng để buộc bà Ch chịu phạt  $\frac{1}{2}$  số tiền phạt cọc là sai. Tòa án cấp phúc thẩm cũng không xem xét đến số tiền ông N đã nhận 50 triệu của ông Ch1 và xác định hoàn toàn do lỗi của bà Ch nên các bên không thực hiện được Hợp đồng đặt cọc để buộc bà Ch phải trả ông N 50 triệu đồng tiền đặt cọc và 950 triệu đồng tiền phạt cọc cũng là không đúng.

Từ phân tích nêu trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ.

Do đó, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét thấy có cơ sở chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội,

chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2022/KN-DS ngày 13/5/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[2] Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc giữa nguyên đơn ông Trần Văn N với bị đơn là bà Nguyễn Thị Ch.

[3] Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND H. Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Chi cục THADS H. Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP-VP, Phòng GDKTIII, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Hồng Nam**