

Bản án số 06/2022/DS-PT

Ngày 11 tháng 01 năm 2022

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Trịnh Hoàng Anh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Trương Văn Tâm

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Nguyên –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân*** tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2020/TLPT–DS ngày 17 tháng 12 năm 2020, về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 41/2021/QĐPT-DS ngày 9 tháng 3 năm 2021; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 02/2021/QĐPT-DS ngày 9 tháng 4 năm 2021; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự xét xử phúc thẩm số 03/2021/QĐPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 95/2021/TBMLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 107/2021/TBMLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021; Giữa các đương sự:

**1.Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 45, Khu 4, Ấp 8, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Đức V, sinh 1992 Địa chỉ: Số 23 Khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Văn bản ủy quyền ngày 4/03/2021. (Có mặt)

**2.Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976 . Địa chỉ: Số 10 Phạm Ngọc Thạch, phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền: Trần Thị P, sinh 1987. Địa chỉ: Số 2 Lý Chính Thắng, Phường V, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021). (Có mặt)

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Quang V, sinh 1983. Luật sư Công ty luật TNHH Đại Việt, đoàn luật sư TP. Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 2 Lý Chính Thắng, Phường V, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị V, sinh 1968. Địa chỉ: Số 45 Khu 4, Ấp 8, xã A, h.Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

4. *Người làm chứng:*

+ Bà Nguyễn Thị T., sinh năm 1967 . Địa chỉ: Tổ 1, Khu phố T, phường P, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị N . Địa chỉ: Số 3, Tổ 1, ấp T, phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Bà Hồ Thị yên V. Địa chỉ: Đường 2, ấp x, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Ông Hồ Thanh P. Địa chỉ: Tổ 9 ấp 1 xã T, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*/Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D trình bày:* Ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T quên biết với nhau và đã thực hiện việc chuyển nhượng 06 ha đất tại xã Tóc Tiên thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Với giá bán 3.500.000.000 đồng/Ha, bà Thúy cho ông Dũng biết khu đất này bà Thúy đồng sở hữu với một số người khác nhưng do ông Dũng đang có nhu cầu đầu tư đất tại thị xã Phú Mỹ nên đã đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày 8 / 6 / 2018 ông Dũng và bà Thúy đã ký kết giấy đặt cọc đất, theo đó ông Dũng đặt cọc cho bà Thúy số tiền 2 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất ở các thửa đất số 102, 104, 105, 106, 112, 155, 157, 236, 98 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông Dũng đã giao đủ số tiền đặt cọc 2 tỷ đồng cho bà Thúy và bà Thúy đã nhận đủ tiền, trước đó bà Thúy đã chỉ ranh đất cho ông Dũng. Ông Dũng biết bà Thúy không phải là chủ đất, nhưng vì tin tưởng nên ông Dũng vẫn đặt cọc tiền mua đất với bà Thúy. Ông Dũng và bà Thúy thỏa thuận đến ngày 8 tháng 7 năm 2018 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, khi đến ngày ra công chứng thì bà Thúy thông báo cho ông Dũng rằng giá đất bán sẽ tăng thêm 5 tỷ đồng trên tổng giá trị hợp đồng. Vì giá đất tăng lên và hồ sơ công chức đang bị thiếu ủy quyền của chủ đất nên không công chứng được. Không đồng ý với bị đơn nên ông Dũng đã đề nghị bà Thúy hoàn trả lại tiền cọc cho ông Dũng, nhưng bà Thúy không đồng ý. Qua tìm hiểu và biết được rằng bị đơn bà Thúy không phải là chủ sở hữu của các thửa đất trên, nên ông Dũng đã gửi đơn tố cáo vụ việc đến cơ quan công an vào ngày 3 tháng 6 năm 2019. Tại trụ sở công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bà Thúy cam kết trả lại số tiền 1 tỷ 200 triệu đồng cho ông Dũng trong thời hạn 03 ngày. Sở dĩ, ông Dũng đồng ý nhận lại số tiền 1 tỷ 200 triệu đồng là vì muốn nhanh chóng kết thúc sự việc thu hồi lại vốn để tập trung cho công việc. Tuy nhiên, sau đó bà Thúy lại bội tính tiếp tục né tránh không chịu thực hiện nghĩa vụ của mình mà có ý định chiếm đoạt số tiền của ông Dũng. Vì bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dũng, nên ông Dũng đã khởi kiện bà Thúy ra tòa án nhân dân yêu cầu

bà Thúy phải thanh toán số tiền ông Dũng đã đặt cọc là 2 tỷ đồng và tiền phạt bồi thường cọc là 2 tỷ đồng.

*\*/Tại các bản khai bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:* Do có mối quan hệ làm ăn mua bán đất với nhau, nên vào ngày 8 tháng 6 năm 2018 bà Thúy và ông Dũng đã thỏa thuận và giao kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng các thửa 102, 104, 106, 112, 155, 157, 236, 98 cùng thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp 5 xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Hai bên thỏa thuận với giá nhận chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng một ha đất. Vào ngày 8 tháng 6 năm 2018 ông Dũng đã giao cho bà Thúy số tiền 2.000.000.000 đồng tại nhà bà Thúy và hẹn đến ngày 8 tháng 7 năm 2018 ra văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên và trả số tiền còn lại là 21 tỷ đồng. Trước khi thực hiện hợp đồng đặt cọc bà Thúy có dẫn ông Dũng đến thực tế vị trí đất và chỉ ranh đất. Bản thân ông Dũng biết đất này không phải do bà Thúy đứng tên và đồng ý chuyển nhượng. Cả hai bên thống nhất việc bà Thúy cam kết đến ngày 8 tháng 7 năm 2018, nếu người đứng tên trên sổ đỏ không ra công chứng thì bà Thúy chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Trước ngày 8 tháng 7 năm 2018 ( ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng) ông Dũng thông báo không mua nữa và chấp nhận mất cọc. Đến ngày 8 tháng 7 năm 2018 bà Thúy đã liên hệ nhiều lần với ông Dũng để ra văn phòng công chứng sang tên thửa đất trên nhưng ông Dũng không ra, ông Dũng có nói qua điện thoại với bà Thúy là chấp nhận mất cọc. Sau ngày 8 tháng 7 năm 2018 bà Thúy tìm hiểu mới biết rằng: Ông Dũng có liên hệ quen biết với chủ đất và hỏi mua được giá đất chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá đất bà Thúy chuyển nhượng cho ông Dũng. Đến ngày 03 tháng 6 năm 2019 ông Dũng tố cáo bà Thúy đến cơ quan công an, tại đây bà Thúy và ông Dũng đã thương lượng chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 8 tháng 6 năm 2018. Bà Thúy sẽ thanh toán lại cho ông Dũng 1.200.000.000 đồng. Sau ngày 03/6/2019 khoảng 2 đến 3 ngày sau bà Thúy có trách nhiệm hợp cổ đông để lấy số tiền trên và thanh toán lại cho ông Dũng. Đồng ý với thỏa thuận trên, ông Dũng tự nguyện rút đơn tố giác bà Thúy đã gửi tại cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 16 tháng 5 năm 2019 kể từ ngày 3 tháng 6 năm 2019. Sau đó bà Thúy đã điện thoại hẹn ông Dũng nhiều lần nhưng ông Dũng trả lời đi Hà Nội nên đã hẹn lại dịp khác, sau này khi ông Dũng liên lạc lại thì bà việc phải đi nước ngoài nên không thể gặp ông Dũng. Khi bà Thúy từ nước ngoài về và nhận được đơn khởi kiện của ông Dũng ra tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đã lập vào ngày 8 tháng 6 năm 2018. Bà Thúy nhận thấy, ông Dũng đã không tôn trọng thỏa thuận trong giấy cọc nên bà Thúy không liên hệ với ông Dũng nữa; Lỗi khi không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do ông Dũng. Do đó bà Thúy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dũng.

*\*/Tại các bản khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:* Bà Vân là vợ của ông Dũng, số tiền đặt cọc mua đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông Dũng, bà Vân. Bà Vân đồng ý và thống nhất với lời khai cũng như yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D. Bà Vân đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt.

*\*/Người làm chứng trình bày:*

*+Tại các bản khai bà Nguyễn Thị T, trình bày:* Bà Thu biết sự việc đặt cọc giữa bà Thúy và ông Dũng. Qua đó bà Thu nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông

Dững đối với bà Thúy là không đúng; Vì lỗi khi không thực hiện được việc chuyển nhượng đất là do ông Dững, hợp đồng không thực hiện tới cùng là do ông Dững nên bà Thúy và bà Thu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện vụ án của ông Dững. Đến ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Thúy đã nhiều lần liên hệ với ông Dững để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Dững không đến công chứng.

+*Tại các bản khai bà Nguyễn Thị Ngọc Uyên trình bày:* Bà Uyên xác nhận vào ngày 08/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Tiến D đã thỏa thuận và giao kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng các thửa 102, 104, 100, 106, 112, 155, 157, 236, 98 cùng thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 5, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Lúc này ông Dững biết những thửa đất trong hợp đồng đặt cọc không phải là của bà Thúy, bà Thúy đã giới thiệu với ông Dững đây là đất của người nhà bà Thúy và bà Thúy có dẫn ông Dững và bà đi xem đất và chỉ ranh đất, ranh các thửa có đóng cọc bê tông rõ ràng. Qua đó ông Dững đã rất tin tưởng bà Thúy nên đã giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Thúy mà không xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giấy ủy quyền của chủ đất cho bà Thúy. Đến ngày hẹn như hợp đồng ông Dững và bà Uyên đã xuống nhà bà Thúy, bà Thúy và bà Thu đã mời bà Thúy và ông Dững ra quán cà phê chứ không phải Văn phòng công chứng để thương lượng lại về hợp đồng đặt cọc. Bà Uyên là người chứng kiến toàn bộ sự việc trên, việc dẫn hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2018 giao kết không thành là do lỗi của bà Thúy. Bà Uyên đã liên hệ với bà Thúy hỏi lý do tại sao giá đất lại nâng lên thì bà Thúy trả lời vòng vo.

\**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D đối với bà Nguyễn Thị T về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

+ Tuyên bố “Giấy đặt cọc đất” được lập ngày 08 tháng 6 năm 2018 giữa ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiến D số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông Dững đã đặt cọc cho bà Thúy vào ngày 08/6 / 2018.

+ Đình chỉ yêu cầu phạt cọc 2.000.000.000 đ (Hai tỷ đồng) đối với bà Nguyễn Thị T do bà Thúy vi phạm hợp đồng đặt cọc.

+Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán tiền bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Tiến D là 216.665.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

+*Ngày 23/9/2020 bị đơn bà Thúy có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, với nội dung:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Dững.

+*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, đã có đơn xin

xét xử vắng mặt, giấy ủy quyền. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện như ở phiên tòa sơ thẩm là rút một phần yêu cầu khởi kiện: Rút phần yêu cầu phạt cọc 2 tỷ đồng thay bằng yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu với mức lãi suất là 10%/năm là 433.333.000 đồng.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

*\*/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa, nhận thấy: Ông Phú là chủ sử dụng đất không có tài liệu chứng cứ thể hiện đồng ý bán đất hoặc ủy quyền cho bà Thúy toàn quyền định đoạt về đất. Nên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất giữa bà Thúy với ông Dũng vô hiệu ngay từ đầu, do đó nguyên đơn ông Dũng yêu cầu bị đơn bà Thúy trả lại tiền cọc là có căn cứ. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại mà Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng Buộc bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Thúy trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

*[2]Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:*

Ngày 08 /6 /2018 ông Dũng với bà Thúy viết ký giấy đặt cọc đất: Hai bên đã giao nhận đủ 2 tỷ tiền cọc. Thỏa thuận ngày 8/7/2018 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất thuộc các thửa đất số 102, 104, 106, 112, 155, 157, 236, 98 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp 5 xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đến ngày 8/7/2018 không ra công chứng ký kết được hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, với lý do:

+ *Bà Thúy cho rằng:* Trước ngày công chứng ông Dũng nói không mua nữa và ông Dũng đồng ý mất tiền cọc. Nên hai bên không đến công chứng ký hợp đồng. Ông Dũng không ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Thúy nữa là vì ông Dũng đã tìm gặp liên hệ được với chủ đất và mua đất với giá rẻ hơn nhiều so với giá mua của bà Thúy. Nhưng bà Thúy không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình về việc ông Dũng không mua nữa, chủ đất là ai? và ông Dũng đã mua đất của chủ đất với giá rẻ hơn.

+ *Ông Dũng thì cho rằng:* Khi đến ngày ra công chứng thì bà Thúy thông báo cho ông Dũng là theo hợp đồng thì giá đất bán sẽ tăng thêm 5 tỷ đồng và hồ sơ công

chứng đang bị thiếu ủy quyền của chủ đất và chủ đất không đến công chứng để ký hợp đồng, nên không công chứng được. Nhưng ông Dũng cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc bà Thúy tăng giá đất lên 5 tỷ nên không mua nữa. Còn việc thiếu giấy ủy quyền của chủ đất và chủ đất không ra công chứng ký hợp đồng là đúng như lời trình bày của ông Dũng, thể hiện bà Thúy không xuất trình được tài liệu chứng cứ này.

+Thực tế tại thời điểm đặt cọc ngày 8/6/2018 và thỏa thuận ngày ra công chứng ký hợp đồng ngày 8/7/2018, thì: Ông Dũng thừa nhận khi đặt cọc biết bà Thúy không phải chủ đất và chưa có ủy quyền của chủ đất cho bà Thúy nhưng vì quen biết tin tưởng nên làm giấy và giao tiền đặt cọc. Bà Thúy cũng thừa nhận đất không phải của bà Thúy và không có ủy quyền của chủ đất và chưa có sự đồng ý của chủ đất sẽ ra công chứng để ký hợp đồng nhưng hai bên vẫn thực hiện giao dịch đặt cọc.

\*/Theo các tài liệu mà cơ quan quản lý đất đai cung cấp, thì thấy:

+Diện tích đất ở các thửa đất số 102, 104, 105, 106, 112, 155, 157, 236, 98 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ghi trong giấy đặt cọc ngày 8/6/2018 có nguồn gốc là của ông Đặng Văn Hai đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2008. Ngày 23/4/2018 ông Hai ủy quyền cho ông Lê Xuân Ninh được quyền định đoạt diện tích đất thuộc các thửa đất trên. Ngày 25/7/2018 ông Ninh theo ủy quyền đã công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Hồ Thanh Phú. Ngày 14/10/2018 ông Hồ Thanh Phú đã được sang tên hợp pháp và hiện nay là người đang đứng tên, quản lý, sử dụng đất.

Như vậy: Khi xác lập giao dịch đặt cọc ngày 8/6/2018 và thỏa thuận ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 8/7/2018, thì tài sản giao dịch là diện tích đất thuộc các thửa đất nêu trên không phải của bà Thúy và bà Thúy chưa được chủ sử dụng đất ủy quyền và không có tài liệu nào thể hiện chủ đất đồng ý sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Dũng theo yêu cầu của bà Thúy, nhưng bà Thúy và ông Dũng vẫn thực hiện các giao dịch đặt cọc và thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản của người khác là trái với quy định của pháp luật về quyền sở hữu tài sản được quy định tại Điều 158, 163 Bộ luật dân sự.

Ông Dũng biết đất không phải của bà Thúy và chưa có ủy quyền, chưa được sự đồng ý của chủ đất sẽ ký hợp chuyển nhượng đất cho ông Dũng nhưng vẫn ký kết giao dịch đặt cọc và thỏa thuận ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Thúy là trái với quy định của pháp luật như đã phân tích ở trên.

Do đó giao dịch đặt cọc ngày 8/6/2018 giữa bà Thúy với ông Dũng là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật, được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Ông Dũng và bà Thúy đều biết: Tài sản mà hai người giao dịch đặt cọc là tài sản của người khác, chưa được sự đồng ý của người có tài sản mà ông Dũng và bà Thúy thực hiện giao dịch đặt cọc là cả 2 người đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu.

Tại Điều 131 Bộ luật dân sự, quy định:” Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tiền đặt cọc là tiền chung của vợ chồng ông Dũng, bà Vân. Căn cứ điểm d khoản 1 Mục I Nghị Quyết 01

ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao quy định: Nếu cả 2 bên có lỗi thì không phạt cọc.

Như vậy, Bà Thúy phải trả lại cho ông Dũng, bà Vân 2 tỷ đồng. Cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên không xem xét bồi thường thiệt hại.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Thúy phải bồi thường thiệt hại cho ông Dũng 216.665.000 đồng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó cần phải sửa án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại lãi suất 10% năm = 433.333.000 đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự và theo hướng dẫn tại công văn số 01/2017 ngày 7/4/2017 của TANDTC thì chỉ được bổ sung đơn khởi kiện trước khi mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải.

[4] Về án phí dân sự sơ, phúc thẩm: Căn cứ Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Dũng khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Thúy phải chịu 300.000 đồng.

Nguyên đơn được hoàn trả lại 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003955 ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm nên bà Thúy không phải chịu án phí và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

**Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.**

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, như sau:

Áp dụng: Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự . Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 244, 296 Bộ luật tố tụng dân sự . Điều 26, 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D đối với bà Nguyễn Thị T về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

+ Tuyên bố “Giấy đặt cọc đất” lập ngày 08 tháng 6 năm 2018 giữa ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D về việc yêu cầu phạt cọc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) đối với bà Nguyễn Thị T.

+Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến D số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

+Ông Nguyễn Tiến D được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003955 ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

## 3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Thúy không phải chịu án phí và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005936 ngày 8/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh BRVT.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 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.

4.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 11/01/2022

### Nơi nhận:

- TAND TX Phú Mỹ
- VKSND tỉnh BRVT.
- THADS tỉnh BRVT.
- THADS TX Phú Mỹ.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm Phán- Chủ tọa Phiên tòa**

( Đã Ký)

**Trịnh Hoàng Anh**



**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Các thẩm phán                      Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thành Hiếu**

**Trương Văn Tâm**

**Trịnh Hoàng Anh**