

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH L**

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

Bản án số: 104/2022/DS-PT

Ngày: 23 - 8 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
và tranh chấp về quyền đòi lại tài sản.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Ông Bùi Hữu Nhân

*Các Thẩm phán:*

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L:** Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp về quyền đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2022/QĐ-PT ngày 01/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện B, tỉnh L. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

Ông Phạm Minh V, sinh năm: 1994; địa chỉ: Thôn 6, xã L, huyện B, tỉnh L. Vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1962; địa chỉ: Số 327 L, xã Đ, thành phố B, tỉnh L. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Hải V, sinh năm: 1991; địa chỉ: Số 191B P, tổ 6A, phường

L, thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1968; địa chỉ: Số 168/4 T, Tổ 8, phường L, thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:*

Ngày 02/12/2020, ông V có lập hợp đồng đặt cọc với bà C để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã L, huyện B với giá thỏa thuận là 2.500.500.000đ. Hai bên thỏa thuận thời gian đặt cọc từ ngày 02/12/2020 đến ngày 12/01/2021.

Ngày 02/12/2020, ông V đã đặt cọc cho bà C số tiền 100.000.000đ và ngày 30/12/2020 ông V đặt cọc thêm cho bà C số tiền 100.000.000đ, tổng cộng hai lần ông V đã đặt cọc cho bà C số tiền 200.000.000đ.

Ngày 29/12/2020, ông V, bà L thỏa thuận ông V sang lại hợp đồng cho bà L và bà L sẽ trực tiếp giao dịch mua bán thửa đất trên với bà C. Việc thỏa thuận này được lập thành văn bản là hợp đồng đặt cọc ký giữa ông V và bà L lập ngày 29/12/2020.

Ngay sau khi lập hợp đồng này, bà L đã giao cho ông V số tiền 500.000.000đ và ngày 28/01/2021 bà L giao tiếp cho ông V số tiền 100.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ.

Việc ông V và bà L thỏa thuận ông V sang lại hợp đồng cho bà L và bà L sẽ trực tiếp giao dịch mua bán thửa đất trên với bà C thì được sự đồng ý của bà C. Sau đó, bà L có yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì bà C có nói lý do trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết nên phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì mới làm được thủ tục chuyển nhượng nên kể từ ngày 26/01/2021 đến ngày 07/02/2021 bà L đã giao cho bà C 03 lần tiền với tổng số tiền là 1.000.000.000đ.

Khoảng tháng 4 - tháng 5/2021, bà L có yêu cầu bà C làm thủ tục sang nhượng nhưng bà C không đồng ý và lấy lý do bà L vi phạm hợp đồng.

Ngày 29/12/2020, bà C cũng đã bàn giao tài sản chuyển nhượng cho bà L canh tác sử dụng, bà L đã đầu tư, cải tạo, trồng cây chi phí hết 450.000.000đ.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để sang tên cho bà L toàn bộ diện tích đất nói trên, bà L đồng ý thanh toán cho

bà C số tiền còn thiếu là 1.300.500.000đ. Đối với số tiền chi phí đầu tư, cải tạo, trồng cây hết 450.000.000đ thì bà L không yêu cầu giải quyết.

Ngày 21/02/2022, bà L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/12/2020 giữa bà C và ông V; yêu cầu bà C phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ và phạt cọc bằng 03 lần giá trị tài sản đặt cọc là 600.000.000đ, đồng thời phải trả lại số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ; tổng cộng bà L yêu cầu bà C phải trả tổng số tiền là 1.800.000.000đ; bà L yêu cầu ông V phải trả số tiền 400.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Vương đề nghị Hội đồng xét xử quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp mà Tòa án đã áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2021 thành biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ quy định tại Điều 126 Bộ luật Tố tụng dân sự và tài sản yêu cầu phong tỏa là toàn bộ diện tích đất 6.668m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK769053 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/6/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị C.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Ngày 02/12/2020, ông V có lập hợp đồng đặt cọc với bà C để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã L, huyện B với giá thỏa thuận là 2.500.500.000đ. Hai bên thỏa thuận thời gian đặt cọc từ ngày 02/12/2020 đến ngày 12/01/2021.

Ngày 02/12/2020, ông V đã đặt cọc cho bà C số tiền 100.000.000đ. Hai bên cũng thỏa thuận đến ngày 12/01/2021 ông V phải thanh toán hết số tiền còn lại là 2.400.500.000đ cho bà C thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nếu ông V không thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận thì hai bên sẽ không chuyển nhượng đất và ông V sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Ngày 12/01/2021, ông V không thanh toán tiền theo thỏa thuận thì bà C có gọi điện cho ông V nhiều lần nhưng ông V không bắt máy. Vì vậy, bà C nghĩ ông V đã từ bỏ việc mua đất nên bà C không gọi nữa.

Ngày 26/01/2021, bà L đã liên hệ gặp bà C và nói rằng đã mua lại diện tích đất này của ông V nên bà L đến trả tiền cho bà C và yêu cầu bà C làm thủ tục sang tên cho bà L. Do ông V vi phạm hợp đồng và không thông báo gì cho bà C

biết nên khi nhận tiền của bà L thì bà C nói rằng tiền ai đưa cũng được nhưng bà C chỉ biết mua bán với ông V nên sang tên cho ông V, còn sau đó ông V sang tên lại cho ai thì tùy ông V.

Ngày 26/01/2021, bà C có nhận của bà L số tiền 200.000.000đ. Đồng thời, bà C yêu cầu bà L phải thanh toán hết số tiền còn lại là 2.200.500.000đ trong thời hạn 01 tháng. Kể từ ngày 27/01/2021 đến ngày 07/02/2021 bà C có nhận thêm tiền do bà L giao 02 lần với tổng số tiền là 800.000.000đ.

Quá trình bà C và bà L giao dịch thì không có mặt của ông V. Thực tế thì bà C cũng chưa bàn giao đất và tài sản gì cho bà L.

Theo thỏa thuận thì sau ngày thanh toán cuối cùng là ngày 07/02/2021 do bà L không trả số tiền còn thiếu nên bà L đã xin bà C gia hạn thời gian thanh toán thêm vài ngày để chạy tiền, việc thỏa thuận này không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Tuy nhiên, sau đó bà L có nói với bà C là bà L không có khả năng mua nữa nên đề nghị bà C bán đất cho người khác và cho bà L xin lại số tiền 1.000.000.000đ mà bà L đã đưa cho bà C. Bà C đồng ý bằng miệng chứ không lập giấy tờ gì nhưng với điều kiện phải chờ bà C bán được đất thì mới có tiền trả lại cho bà L.

Ngày 11/10/2021, bà C mới làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông P toàn bộ thửa đất nói trên; ông P đã đặt cọc cho bà C 1.000.000.000đ thì bà C có gọi bà L đến để trả lại tiền nhưng bà L không chấp nhận mà yêu cầu bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nay bà L khởi kiện thì bà C không đồng ý thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của bà L. Bà C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/12/2020 đã ký giữa ông V với bà C; bà C đồng ý trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ; còn đối với số tiền đặt cọc mà bà C đã nhận của ông V thì yêu cầu xem xét giải quyết bằng một vụ án khác nếu ông V có yêu cầu vì bà không nhận tiền đặt cọc của bà L nên bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà L, không đồng ý phạt cọc.

Bà C yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp mà Tòa án đã áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2021.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Hải V trình bày:*

Ngày 02/12/2020, ông V có lập hợp đồng đặt cọc với bà C để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã

L, huyện B với giá thỏa thuận là 2.500.500.000đ. Hai bên thỏa thuận thời gian đặt cọc từ ngày 02/12/2020 đến ngày 12/01/2021.

Ngày 02/12/2020, ông V đã đặt cọc cho bà C số tiền 100.000.000đ và ngày 30/12/2020 ông V đặt cọc thêm cho bà C số tiền 100.000.000đ, tổng cộng hai lần ông V đã đặt cọc cho bà C số tiền là 200.000.000đ.

Ngày 29/12/2020, ông V và bà L thỏa thuận ông V sẽ sang lại hợp đồng cho bà L và bà L sẽ trực tiếp giao dịch mua bán thửa đất trên với bà C. Việc thỏa thuận này được lập thành văn bản là hợp đồng đặt cọc giữa ông V và bà L lập ngày 29/12/2020. Ngay sau khi lập hợp đồng này, bà L đã giao cho ông V số tiền 500.000.000đ và ngày 28/01/2021 bà L giao tiếp cho ông V số tiền 100.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ.

Việc ông V và bà L thỏa thuận ông V sang lại hợp đồng cho bà L và bà L sẽ trực tiếp giao dịch mua bán thửa đất trên với bà C thì được sự đồng ý của bà C nhưng các bên không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau.

Đối với số tiền 200.000.000đ mà ông V đặt cọc cho bà C thì ông V và bà L thỏa thuận chuyển giao sang hợp đồng giữa bà L với bà C và từ đó trở đi mọi giao dịch được thực hiện giữa bà L và bà C mà không liên quan đến ông V.

Nay bà L khởi kiện đối với bà C thì ông V yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn bà C có phản tố yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/12/2020 đã ký giữa ông V và bà C; còn bà L có yêu cầu ông V phải trả số tiền 400.000.000đ thì ông V yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình bày:*

Ngày 11/10/2021, ông P có nhận chuyển nhượng của bà C toàn bộ diện tích đất 6.668m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã L, huyện B với giá thỏa thuận là 3.630.000.000đ. Hợp đồng được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị T. Ông P đã giao đủ số tiền 3.630.000.000đ cho bà C.

Nay bà L khởi kiện bà C về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì ông P đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất đã lập giữa bà C và ông P thì ông P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp thì ông P sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được do bị đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với bà Nguyễn Thị C và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C đối với bà Phạm Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất lập ngày 02/12/2020 giữa ông Hoàng Hải V và bà Nguyễn Thị C.

Bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền 1.000.000.000đ.

Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền 800.000.000đ, trong đó, gồm 200.000.000đ là tiền đặt cọc đã nhận và 600.000.000đ tiền phạt cọc.

Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện B thành biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B phong tỏa tài sản là toàn bộ diện tích đất 6.668m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK769053 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/6/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị C và cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ để đảm bảo cho việc thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2021/QĐ-BPBD ngày 14/10/2021 và hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm bổ sung số 11A/2021/QĐ-BPBD ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Trả lại cho bà Phạm Thị L toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 726.000.000đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B – L II theo tài khoản tiền gửi thanh toán cá nhân số 5495205169426 mở ngày 14/10/2021.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với ông Hoàng Hải V về việc đòi lại số tiền 400.000.000đ.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án, về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 23/5/2022 và ngày 24/5/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B. Bà C không đồng ý trả lại số tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 800.000.000đ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu đòi tiền cọc và phạt cọc của bà Phạm Thị L theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, bị đơn bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn bà L không kháng cáo, không đồng ý với kháng cáo của bà C, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, ông P vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà C; hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L là ông Vương vắng mặt nhưng bà L có mặt tại phiên tòa và đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, ông P đều vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/12/2020 giữa bà C và ông V; yêu cầu bà C phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ và phạt cọc bằng 03 lần giá trị tài sản đặt cọc là 600.000.000đ, đồng thời phải trả lại số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ; tổng cộng bà L yêu cầu bà C phải trả tổng số tiền là 1.800.000.000đ; bà L yêu cầu ông V phải trả số tiền 400.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông V liên quan đến số tiền 400.000.000đ. Còn bị đơn bà C không đồng ý thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của bà L. Bà C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/12/2020 đã ký giữa ông V với bà C; bà C đồng ý trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ; còn đối với số tiền đặt cọc mà bà C đã nhận của ông V thì yêu cầu xem xét giải quyết bằng một vụ án khác nếu ông V có yêu cầu. Bà C không đồng ý trả lại cho bà L số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và số tiền phạt cọc là 600.000.000đ. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp.

Cả bà L và bà C đều xác định việc bà L chuyển tiền cho bà C là để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa ông V và bà C và việc đặt cọc để chuyển nhượng đất thì giữa ông V và bà C đã được thực hiện xong, bản thân bà L không phải là chủ thể của hợp đồng đặt cọc nên việc bà L thanh toán tiền cho bà C là để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán với bà C và việc bà L thanh toán tiền cho bà C không còn ở giai đoạn hợp đồng đặt cọc nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp về quyền đòi lại tài sản” là không đúng mà cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mới phù hợp.

Đối với nội dung: Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với ông Hoàng Hải V về việc đòi lại số tiền 400.000.000đ thì sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự đều không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

Xét kháng cáo của bị đơn bà C:

Ngày 25/6/2012, bà C được Ủy ban nhân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 769053 đối với diện tích đất 6.668m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã L, huyện B.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2020 (bút lục số 96-101) thể hiện: Bà C và ông V có lập hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất với nội dung đặt cọc để chuyển nhượng cho ông V toàn bộ diện tích đất 6.668m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã L, huyện B nêu trên với



giá thỏa thuận là 2.500.500.000đ. Ngày 02/12/2020, ông V đặt cọc cho bà C số tiền 100.000.000đ và ngày 30/12/2020 ông V đặt cọc thêm cho bà C số tiền 100.000.000đ. Tổng cộng số tiền ông V đã đặt cọc cho bà C là 200.000.000đ.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do bà L, bà C đều thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất lập ngày 02/12/2020 giữa ông V và bà C và ông V không có yêu cầu gì liên quan đến việc hủy hợp đồng đặt cọc nên chấp nhận yêu cầu của bà L về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2020 là không đúng vì bà L không phải là chủ thể của hợp đồng đặt cọc nêu trên nên không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mà bà L chỉ có quyền khởi kiện đối với số tiền 1.000.000.000đ mà bà L đã thanh toán cho bà C liên quan đến việc chuyển nhượng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L để hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông V và bà C là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, bà L cho rằng căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 giữa ông V và bà L thì quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định có việc ông V và bà L thỏa thuận và chuyển giao quyền và nghĩa vụ (chuyển giao hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất) nhưng Tòa án không hướng dẫn, giải thích các đương sự yêu cầu để xem xét giải quyết là không giải quyết triệt để vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự

Cả ông V và bà C đều thừa nhận sau khi lập hợp đồng đặt cọc, ông V có đặt cọc cho bà C 02 lần với tổng số tiền là 200.000.000đ, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 02/12/2020 đến ngày 12/01/2021. Theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thì: Trong thời gian đặt cọc, bên B (bà C) cam kết sẽ làm đầy đủ các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A (ông V), bên A (ông V) cam kết sẽ trả đủ số tiền còn lại cho bên B (bà C) khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng Nhà Nước với số tiền còn lại....Và theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc cũng quy định về nghĩa vụ của bên bán là: Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng ba (03) lần số tiền đặt cọc cho bên A (bên mua)...

Tuy nhiên, sau đó ông V không tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận mà chuyển giao hợp đồng cho bà L và bà L đã tiếp tục thanh toán tiền cho bà C 03 lần vào các ngày 26/01/2021 số tiền 200.000.000đ, ngày 28/01/2021 số tiền 600.000.000đ và ngày 07/02/2021 số tiền 200.000.000đ, tổng cộng là 1.000.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cung cấp tại Tòa án một hợp đồng đặt cọc (bản phô tô) ngày 29/12/2020 giữa ông V và bà L, trong đó thể hiện ông V là người nhận cọc để bán diện tích đất 6.668m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 143 tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã L, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK769053 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/6/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị C (bán diện tích ông V đang đặt cọc mua của bà C) và thỏa thuận bà L sẽ là người làm việc và chịu trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại cho bà C theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì các bên chưa tiến hành hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng có thực hiện việc thanh toán tiền cho nhau. Ngoài số tiền đặt cọc 200.000.000đ mà ông V đã đặt cọc cho bà C thì ngày 26/01/2021 bà C có nhận của bà L số tiền 200.000.000đ; ngày 28/01/2021 bà C có nhận của bà L số tiền 600.000.000đ; ngày 07/02/2021 bà C có nhận của bà L số tiền 200.000.000đ. Tổng cộng số tiền bà C đã nhận của bà L là 1.000.000.000đ.

Bản thân các đương sự đều thừa nhận bà C có nhận của ông V số tiền 200.000.000đ và nhận của bà L số tiền 1.000.000.000đ nên cần ghi nhận lời trình bày và thừa nhận này của các đương sự.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất thì ông V đã chuyển giao hợp đồng cho bà L để bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông V, bà L cho rằng việc chuyển giao hợp đồng này không được lập thành văn bản nhưng được bà C đồng ý. Tuy nhiên, bà C lại cho rằng bà chỉ biết ký kết hợp đồng với ông V chứ không ký hợp đồng đặt cọc với bà L, bà hoàn toàn không biết về nội dung ông V và bà L chuyển giao hợp đồng với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc bà C nhận tiền từ bà L là đồng nghĩa với việc bà C đồng ý chuyển giao hợp đồng. Nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là phiến diện, không có căn cứ, không phù hợp với chứng cứ mà Tòa án đã thu thập.

Theo hợp đồng đặt cọc nêu trên thì thời gian đặt cọc là từ ngày 02/12/2020 đến ngày 12/01/2021 và tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc quy định trong thời gian đặt cọc bà C cam kết sẽ làm đầy đủ các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V và ông V cam kết sẽ trả đủ số tiền còn lại cho bà C khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nhà nước với số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau đó ông V không thực hiện tiếp tục hợp đồng mà tiến hành tự động chuyển giao hợp đồng qua cho bà L nhưng không có ý kiến của bà C. Do ông V tự ý chuyển giao hợp đồng qua

cho bà L mà không được sự đồng ý của bà C và nội dung chuyển giao không được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc nên ông V là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Bản thân bà L chỉ là người kế thừa hợp đồng đặt cọc do ông V chuyển giao sang và tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu của hợp đồng đặt cọc nêu trên chứ bà L không phải là người trực tiếp giao kết hợp đồng đặt cọc, không trực tiếp giao tiền cọc 200.000.000đ cho bà C.

Chủ thể của hợp đồng đặt cọc nêu trên là ông V và bà C. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc xảy ra thì chỉ có ông V và bà C mới có quyền khởi kiện. Bản thân bà L không có quyền khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc nói trên vì quyền và lợi ích hợp pháp của bà L không bị xâm phạm khi ông V và bà C thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà C có nhận tiền của bà L với tổng số tiền là 1.000.000.000đ và xác định bà C phải trả lại tiền cọc cho bà L 200.000.000đ và trả tiền phạt cọc 600.000.000đ là không có căn cứ vì bà L không phải là chủ thể trực tiếp giao kết hợp đồng đặt cọc nên bà L không có quyền khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc nêu trên. Lẽ ra khi bà L khởi kiện hợp đồng đặt cọc thì Tòa án cần xác định bà L không có quyền khởi kiện để trả lại đơn khởi kiện hoặc đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà L liên quan đến hợp đồng đặt cọc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về người khởi kiện không có quyền khởi kiện mới đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, đối với số tiền đặt cọc 200.000.000đ mà ông V đặt cọc cho bà C thì ông V có quyền khởi kiện bà C theo quy định của pháp luật nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc giữa bà C với bà L có giao kết hợp đồng với nhau không, bà C đã nhận số tiền 1.000.000.000đ của bà L là để tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông V hay để thực hiện thỏa thuận giữa bà L với bà C; việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ và chuyển giao số tiền cọc giữa bà L với ông V, và có hay không sự đồng ý của bà C. Đồng thời cũng chưa hướng dẫn các đương sự về việc yêu cầu thẩm định giá tài sản và chưa hướng dẫn các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc hoặc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu không.

Mặt khác, căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì hết thời hạn thực hiện hợp đồng (ngày 12/01/2020) thì giữa bà C và ông V không có bất cứ một nội dung nào

thỏa thuận liên quan đến việc gia hạn thực hiện hợp đồng, thời hạn thanh toán, phương thức thanh toán hay việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ cho người khác (việc chuyển giao hợp đồng giữa ông V và bà L) và Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nguyên nhân để xác định lỗi dẫn đến các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng để xem xét trong quá trình giải quyết.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc bà C đã nhận số tiền 1.000.000.000đ (ngày 26/01/2021, số tiền 200.000.000đ, ngày 28/01/2021, số tiền 600.000.000đ và ngày 07/02/2021 số tiền 200.000.000đ) để nhận định việc bà C đồng ý việc chuyển giao hợp đồng giữa ông V và bà L trong khi các tài liệu chỉ xác định việc bà C nhận tiền mà không có bất cứ tài liệu gì xác định có việc thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng giữa bà C với bà L (không xác định thời hạn cụ thể, phương thức thanh toán,...) là chưa đánh giá đúng tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà C.

Đối với số tiền bà L thanh toán cho bà C 3 lần với tổng cộng số tiền là 1.000.000.000đ và bà L khởi kiện đòi lại số tiền này, bà C cũng xác nhận có nhận của bà L số tiền 1.000.000.000đ và đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000đ nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các đương sự là có căn cứ và đúng pháp luật và các đương sự đều không kháng cáo, viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ nên Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C để hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà C để hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà C đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà C 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà C đã tạm nộp theo biên lai thu số 0004517 ngày 06/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện B (02);
- Chi cục THADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng (05);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (02).

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

Đã ký

**Bùi Hữu Nhân**