

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 54/2020/DS-PT

Ngày 28/9/2020

V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

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

*Các Thẩm phán:* Bà Võ Thị Ngọc Dung.

Bà Mai Vương Thảo.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Lương Thị Chung- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DSST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 51/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị B. Sinh năm 1961; Nơi ĐKKHKT: Tổ 86 phường T, quận S, thành phố Đ. Chỗ ở hiện nay: Số 26 đường A, phường A, quận S, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị B:* Ông Huỳnh Hoài N – Luật sư công tác tại Văn phòng Luật sư Nam Giang thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị H. Sinh năm 1968; Nơi cư trú: H05/5 K37 Đường N, tổ 33 phường T, quận S, thành phố Đ. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Lý H. Sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số 133 đường N, phường N, quận H, thành phố Đ. (Theo giấy ủy quyền được Phòng Công chứng số 3 chứng thực ngày 25/3/2020). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1968; địa chỉ: H05/5 K37 đường N, Tổ 33 phường T, quận S, thành phố Đ. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Lý H. Sinh năm: 1975. Địa chỉ: Số 133 đường N, phường N, quận H, thành phố Đ (Theo giấy ủy quyền ngày 25/3/2020). Có mặt.

- Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1960 và bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1960. Nơi ĐKKHKT: Tổ 15 phường T, quận S, Tp Đ. Chỗ ở hiện nay: Lô 08 Khu B2.1, Khu phố chợ M, phường M, quận S, thành phố Đ. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Ông Bùi T, sinh năm 1961 và bà Trương Thị Ngọc Đ1, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: Tổ 70 phường T, quận S, thành phố Đ. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị B là nguyên đơn và bà Hồ Thị H là bị đơn và ông Nguyễn Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Nguyên đơn là bà Võ Thị B trình bày:* Vào ngày 25/4/2019, bà Hồ Thị H (Bên bán) và bà Võ Thị B (Bên mua) có viết giấy cam kết chuyển nhượng lô đất ở vị trí khu A2, lô số 10 đường 5,5m tại phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với số tiền 4.800.000.000 đồng, bà có đặt cọc cho bà Hồ Thị

H số tiền 300.000.000 đồng để mua lô đất trên. Điều kiện hai bên thỏa thuận là lúc nào ra sổ đến công chứng. Bên bán (Bà H) đến công chứng, chồng đủ tiền ngay phòng công chứng cho bà H. Bên mua (Bà B) chịu thuế trước bạ. Đồng thời quy định bên mua cam kết sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký văn bản. Do chỗ tin tưởng nhau nên khi nhận tiền đặt cọc mua lô đất bà H nói hai ngày nữa sẽ có sổ đứng tên bà, không cho bà thấy giấy tờ lô đất chuyển nhượng cũng như không nói rõ sẽ ra công chứng nào để chứng thực giấy tờ. Đến ngày 05/5/2019, bà H điện thoại cho bà nói đưa thêm 2.500.000.000 đồng đến ngày ra công chứng tiếp tục đưa đủ, bà không đưa tiền. Đến ngày 24/5/2019, bà lên nhà bà H để hỏi về Giấy chứng nhận QSD đất bản photo về cho con bà xem thì bà H cũng chưa có. Vì vậy, ngày 24/5/2019 vẫn không ra công chứng để ký giấy tờ. Mãi đến 7h sáng ngày 30/5/2019, bà H điện thoại cho bà lên quán café của con bà H đưa cho bà bản photo Giấy chứng nhận QSD đất ghi tên của ông Bùi T và bà Trương Thị Ngọc Đ1 và nói bà đưa thêm cho bà H 2.200.000.000 đồng trả tiền theo số tài khoản của con trai bà tên là H1, rồi 14h xuống công chứng đưa đủ số tiền còn lại. Bà không đưa tiền, đến chiều đúng hẹn 14h ngày 30/5/2019, bà đến phòng Công chứng số 3 đợi mà không thấy bà H tới. Bà vẫn có ý định nếu như bà H tới thì bà tiếp tục mua lô đất này và giao đủ số tiền còn lại cho bà H. Bà nhận thấy việc mua bán không rõ ràng, giấy tờ không có, bà H không thực hiện đúng như giấy cam kết hai bên đã thỏa thuận. Đã quá thời hạn 30 ngày mà bà H vẫn không ra sổ để đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nên bà quyết định không mua nữa thì cả hai vợ chồng bà H giận dữ, lớn tiếng nói là “không mua thì mất tiền cọc”.

Nay bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Hồ Thị H trả lại cho bà toàn bộ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng cộng 600.000.000 đồng.

**- Bị đơn là bà Hồ Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị H là ông Phạm Lý H trình bày:** Nguồn gốc lô đất Khu A2 Lô số 10, đường 5,5m tại phường T, quận S, Tp Đ là đứng tên của ông Bùi T và bà Trương Thị Ngọc Đ1 nhưng vợ chồng bà H không mua trực tiếp của ông T, bà Đ1 mà chồng

bà H là ông Nguyễn Văn M mua của ông Trịnh Văn S vào ngày 12/3/2019 thông qua hợp đồng đặt cọc với ông Trịnh Văn S, sau đó bà Hồ Thị H có chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị B. Sau khi chồng bà H là ông Nguyễn Văn M đặt cọc lô đất trên với ông Trịnh Văn S thì bà Hồ Thị H chuyển nhượng lại lô đất trên cho bà B vào ngày 25/4/2019 với số tiền 4.800.000.000 đồng, bà B đặt cọc bà H số tiền 300.000.000 đồng. Điều kiện hai bên thỏa thuận là lúc nào ra sổ đến công chứng. Bên A (Bà H) bán đến công chứng, chồng đủ tiền ngay phòng công chứng cho bà Hôn. Bên B (Bà B) chịu thuế trước bạ. Đồng thời quy định bên mua cam kết sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký văn bản. Theo giấy cam kết bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký kết văn bản. Hai bên thỏa thuận sẽ đến Văn phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng để thỏa thuận ký giao dịch mua bán lô đất trên.

Đến ngày 24/5/2019, bà B có đến quán cà phê của con trai bà H nói rằng do chưa đủ tiền giao để công chứng chứng thực nên xin hẹn bà H đến ngày 30/5/2019 sẽ công chứng, giao tiền đủ, bà H đến nhà ông S và bà Đ xin thêm 05 ngày nữa, tức là đến ngày 30/5/2019 ra công chứng, ông S và bà Đ đồng ý và bà H đồng ý cho bà B đến ngày 30/5/2019 mới ra công chứng. Đến 11 giờ ngày 30/5/2019, bà B gọi điện thoại cho bà H nói do đất đứng nên yêu cầu bà H bớt cho bà 200.000.000 đồng tức là bà B chỉ mua 4.600.000.000 đồng, bà H chỉ đồng ý bớt tiền sang tên trước bạ chứ không đồng ý bán cho bà B 4.600.000.000 đồng. 14 giờ chiều ngày 30/5/2019, vợ chồng bà H cùng với vợ chồng ông S, bà Đ, vợ chồng ông T và bà Đ1 có đến phòng công chứng số 3 để làm thủ tục chuyển nhượng lô đất. Do bà B không mua lô đất trên trong khi đó, chồng đã ly hôn của bà H là ông Nguyễn Văn M đã đặt cọc mua lô đất trên từ ông Trịnh Văn S nên ông M vẫn tiếp tục mua lô đất trên nếu không thì mất tiền cọc và ngày 30/5/2019, ông Bùi T và bà Trương Thị Ngọc Đ1 đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Văn M. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B và cho rằng bà B không mua lô đất trên theo như cam kết thì mất tiền cọc.

***- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M do người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M là ông Phạm Lý H trình***

**bày:** Nguyên trước đây ông M có mua 01 lô đất, thửa đất số 374, tờ bản đồ số 112, lô số 10, khu A2, thuộc khu dân cư Thọ Quang mở rộng. Có diện tích 121,5m<sup>2</sup> của ông Trịnh Văn S và bà Vũ Thị Đ. Tuy nhiên, lô đất này chưa có sổ đỏ do vậy ông S và bà Đ tiến hành nộp tiền cho Nhà nước và sẽ chuyển nhượng lại cho ông M. Trong quá trình làm sổ đỏ thì bà B có nhu cầu mua lô đất này mà ông M đã mua của ông S và bà Đ. Giữa ông M và bà B có thỏa thuận có hứa bán cho bà B với giá 4.800.000.000 đồng. Bà B đồng ý đặt cọc cho bà H 300.000.000 đồng và ông M giao cho bà H đứng ra nhận cọc. Ngày 25/4/2019, bà H nhận cọc. Bà B hẹn 30 ngày sau công chứng làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà B. Đến ngày 25/5/2019 tức là ngày đến hẹn ra công chứng, bà B hẹn xin thêm 5 ngày nữa, ông M xuống hẹn lại vợ chồng ông S và bà Đ xin thêm 05 ngày nữa, ông S và bà Đ nhất trí. Sáng ngày 30/5/2019, ông M có đưa thêm cho ông S và bà Đ số tiền 2.000.000.000 đồng. Bà Đ đã nhận viết giấy ký nhận cho ông M. Chiều 30/5/2019, bà B không đến tiến hành làm thủ tục, không thấy bà B đến phòng công chứng. Do vậy, các bên tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông M nếu không chuyển nhượng được ông M sẽ mất tiền cọc với ông S và bà Đ. Như vậy bà B đã vi phạm giấy cam kết ngày 25/4/2019 từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng nên tài sản đặt cọc thuộc về ông M.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn S, bà Vũ Thị Đ trình bày:** Khoảng tháng 12/2009, vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông Bùi T, bà Trương Thị Ngọc Đ1 lô đất số 10 khu A2 đường 5,5m tại phường Thọ Quang (lúc bấy giờ chưa có sổ mà chỉ có phiếu đất) với giá 360.000.000 đồng và đặt cọc cho ông T, bà Đ1 trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại trả sau. Khi ông S và bà Đ trả đủ tiền cho ông T, bà Đ1 sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Đến ngày 16/3/2010, vợ chồng ông Bùi T làm đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Thọ Quang. Đến ngày 12/3/2019, vợ chồng ông có bán lô đất trên cho ông Nguyễn Văn M với số tiền 4.600.000.000 đồng và ông M có đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 300.000.000 đồng. Bên ông M cam kết thanh toán đủ số tiền còn lại trong vòng 50 ngày sau đó sẽ ra công chứng sang tên. Khoảng tháng

04/2019, vợ chồng ông bà có liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà để làm sổ thì tổ một cửa của quận Sơn Trà có hướng dẫn là phải sang tên ông T, bà Đ1 rồi mới sang tên cho vợ chồng ông bà. Do đó vợ chồng ông bà có liên hệ làm sổ đứng tên ông Bùi T và bà Trương Thị Ngọc Đ1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 915455 do Ủy ban nhân dân quận cấp ngày 22/4/2019. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn M nói với ông bà là chuyển thẳng từ ông T, bà Đ1 qua cho ông Minh, không cần qua tên vợ chồng ông. Ngày 30/5/2019, vợ chồng ông Bùi T, bà Trương Thị Ngọc Đ1, vợ chồng ông Nguyễn Văn M và vợ chồng ông có đến Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng làm thủ tục chuyển nhượng lô đất trên trực tiếp cho ông Mnhur thỏa thuận, không thấy có mặt bà Võ Thị B. Vợ chồng ông không đứng tên mua bán trên giấy tờ công chứng chỉ có vợ chồng ông T, bà Đ1 và ông M đứng ra mua bán. Ông M đã giao đủ tiền còn lại cho vợ chồng ông và hoàn tất các thủ tục mua bán hợp pháp, không có tranh chấp gì. Đối với việc tranh chấp giữa bà Võ Thị B và bà Hồ Thị H thì vợ chồng ông không có ý kiến gì.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông *Bùi T* và bà *Trương Thị Ngọc Đ1* trình bày:** Là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 915455 do UBND quận Sơn Trà cấp ngày 22/4/2019 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không tham gia phiên họp hòa giải nào.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DSST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng đã xử và quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, 117, 121, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B đối với bị đơn bà Hồ Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B về việc yêu cầu phạt cọc bị đơn bà Hồ Thị H.

Tuyên xử: Buộc bà Hồ Thị H phải trả lại cho bà Võ Thị B số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

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 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: 15.000.000 đồng bị đơn bà Hồ Thị H phải chịu.
- Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B về việc yêu cầu phạt cọc bị đơn bà Hồ Thị H nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 14.000.000 đồng theo biên lai thu số 8087 ngày 04/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Nguyên đơn bà Võ Thị B phải nộp tiếp 1.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/6/2020, bà Hồ Thị H là bị đơn và ông Nguyễn Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Phạm Lý H là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án dân sự của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà là không đúng với thực tế khách quan của vụ án, trong đó bà Võ Thị B có lỗi hoàn toàn khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua lô đất trên nên theo quy định bà Võ Thị B phải mất số tiền đã đặt cọc 300.000.000 đồng cho bà Hồ Thị H. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/6/2020, bà Võ Thị B là nguyên đơn có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà Hồ Thị H trả lại tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bà H phải thanh toán là: 600.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị B xác định lại đối với tiền cọc 300.000.000 đồng, cấp sơ thẩm đã xử buộc bà H trả lại cho bà là đảm bảo quyền lợi cho bà nên bà không kháng cáo phần này. Bà xác định bà chỉ kháng cáo và đã rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, ông Trịnh Văn S, bà Vũ Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Vợ chồng ông Bùi T, bà Trương Thị Ngọc Đ1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Văn M thì thấy: Vào ngày 25/4/2019, bà Hồ Thị H (Bên bán) và bà Võ Thị B (Bên mua) có viết giấy cam kết chuyển nhượng lô đất ở vị trí khu A2, lô số 10 đường 5,5m tại phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với số tiền 4.800.000.000 đồng, bà Võ Thị B có đặt cọc cho bà Hồ Thị H số tiền 300.000.000 đồng để mua lô đất trên. Điều kiện hai bên thỏa thuận là lúc nào ra sổ đến công chứng. Bên bán (Bà H) đến công chứng, chồng đủ tiền ngay phòng công chứng cho bà H. Bên mua (Bà B) chịu thuế trước bạ. Đồng thời quy định bên mua cam kết sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký văn bản. Do chỗ tin tưởng nhau nên khi hai bên giao nhận tiền đặt cọc mua lô đất thì bà B không nhận giấy tờ gì liên quan đến lô đất trên từ bà H. Thực tế lô đất có thửa đất số 374, tờ bản đồ số 12 tại Lô số 10 Khu A2, khu tuyến đường 10,5m nối khu dân cư phía Bắc



đường Phan Bá Phiến và khu dân cư Thọ Quang mở rộng, phường T, quận S, Tp Đ là đứng tên của ông Bùi T và bà Trương Thị Ngọc Đ1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà cấp vào ngày 22/4/2019 nhưng ông Nguyễn Văn M (là chồng cũ của bà Hồ Thị H) không mua trực tiếp từ ông Bùi T, bà Trương Thị Ngọc Đ1 mà ông Nguyễn Văn M mua của ông Trịnh Văn S, bà Vũ Thị Đ vào ngày 12/3/2019 thông qua hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 19/4/2019, ông M có văn bản đồng ý cho bà Hồ Thị H nhận cọc và thanh toán tiền liên quan đến quyền sử dụng lô đất trên có chứng thực của Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng. Lẽ ra, khi bà Hồ Thị H được nhận sự ủy quyền của ông Nguyễn Văn M, bà H phải nói rõ với bà Võ Thị B về nguồn gốc giấy tờ liên quan đến lô đất mà hai bà giao kết. Chính vì bà H không nói rõ và cho rằng bà B biết nên dẫn đến văn bản ký kết trên được hai bên hiểu mỗi cách khác nhau: Theo nguyên đơn hiểu rằng khi nào có sổ đứng tên bà H thì ra công chứng và giao hẹn trong vòng 30 ngày thì các bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại. Còn bị đơn hiểu rằng khi nào làm xong sổ đứng tên ông Bùi T, bà Trương Thị Ngọc Đ1 thì ra công chứng chuyển nhượng nhà đất và giao hẹn trong vòng 30 ngày thì các bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại. Cho nên mới có việc bà Võ Thị B yêu cầu bà Hồ Thị H giao giấy tờ sổ đỏ đứng tên bà Hồ Thị H nhưng đến ngày 24/5/2019, bà Hồ Thị H vẫn không có nên vẫn chưa ra công chứng được. Mãi đến khi hai bên tiếp tục gia hạn thêm 5 ngày, tức 14 h ngày 30/5/2019 ra công chứng thì 7h sáng ngày 30/5/2019, bà Hồ Thị H mới xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photocopy đứng tên ông Bùi T, bà Trương Thị Ngọc Đ1. Qua xác minh tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng xác định: “Lúc 16h ngày 30/5/2019 có chứng nhận Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Bùi T, bà Trương Thị Ngọc Đ1 với ông Nguyễn Văn M đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 112, địa chỉ lô 10, khu A2, khu tuyến đường 10,5m nối KDC phía bắc đường Phan Bá Phiến và KDC Thọ Quang mở rộng, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Đà Nẵng. Còn việc bà Võ Thị B và bà Hồ Thị H có đến Phòng công chứng số 3 hay không thì không rõ”. Hội đồng

xét xử phúc thẩm xét thấy rằng cấp sơ thẩm nhận định giấy cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc là một giao dịch dân sự vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, trong giao dịch này có nội dung thể hiện không rõ ràng, khó hiểu, mỗi bên được hiểu theo nhiều cách khác nhau nên các bên không đến Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng để ký kết thực hiện hợp đồng như đã cam kết cũng không ràng buộc được nghĩa vụ bắt buộc đối với bà Võ Thị B để xử lý hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2019 giữa bà Võ Thị B với bà Hồ Thị H được. Hơn nữa, ngay tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì bà H và ông M đã chưa phải là chủ sở hữu lô đất đó. Đồng thời, ông Bùi T và bà Trương Thị Ngọc Đ1 cũng không có một văn bản nào ủy quyền cho ông M để ông M ủy quyền cho bà H đứng tên nhận cọc của bà B để thực hiện việc chuyển nhượng lô đất trên. Mặt khác, nếu ông M là chủ sở hữu đất, tại sao hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2019 giữa bà H và bà B, ông M lại ký với tư cách là người làm chứng mà không phải là người bán đất? Do vậy, bà H không được quyền giao dịch đặt cọc đối với bà B nên hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2019 bị vô hiệu do vi phạm Điều cấm của Luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định lỗi thuộc về cả hai bên dẫn đến không tiến hành ký kết thực hiện hợp đồng được và buộc bà Hồ Thị H phải trả cho bà Võ Thị B số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là chưa chính xác mà cần xác định đây là hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và do lỗi của các bên nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng quy định tại Điều 117, 121, 122, 123 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168 Luật Đất đai.

[3] Từ những phân tích trên, HĐXX không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị H và ông Nguyễn Văn M.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo đòi phạt cọc 300.000.000 đồng của bà Võ Thị B thì thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị B rút kháng cáo về yêu cầu phạt cọc nên HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm về yêu cầu phạt cọc của bà Võ Thị B đối với bà Hồ Thị H.

[5] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị B cho rằng tại thời điểm đặt cọc, bà H chưa đứng tên quyền sở hữu đối với thửa đất 374, tờ bản

đồ số 112, địa chỉ lô 10, khu A2, khu tuyến đường 10,5m nối KDC phía bắc đường Phan Bá Phiến và KDC Thọ Quang mở rộng, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Đà Nẵng. Do vậy, bà không có quyền được phép đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà B được quy định tại Điều 167, 168 Luật Đất đai nên hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2019 giữa bà H và bà B bị vô hiệu. Song khi đánh giá hợp đồng đặt cọc, đề nghị HĐXX xem xét lỗi của một bên hoặc cả hai bên để từ đó, đề nghị xem xét tính lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam từ thời điểm đặt cọc cho đến thời điểm xét xử. HĐXX phúc thẩm xét thấy: Việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H Thị B yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận. Tuy nhiên, khi xử lý hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì phải trả cho nhau những gì đã nhận. Ở đây, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B yêu cầu tính lãi suất cơ bản theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và yêu cầu kháng cáo của bà B được quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí DSST: Bị đơn, nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật do không được chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị B rút kháng cáo về yêu cầu phạt cọc nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí DSPT.

[8] Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Hồ Thị H và ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí DSPT.

[9] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm với nội dung không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Văn M và Đình chỉ xét xử phúc thẩm về yêu cầu phạt cọc của bà Võ Thị B đối với bà Hồ Thị H và đề nghị HĐXX tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2019 giữa bà H và bà B bị vô hiệu. Buộc bà Hồ Thị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị B số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 244, 296, 289, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 117, 121, 122, 123, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168 Luật Đất đai; 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm về yêu cầu phạt cọc 300.000.000 đồng của bà Võ Thị B đối với bà Hồ Thị H.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Hồ Thị H.

3. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M.

4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DSST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên bố:

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2019 giữa bà Võ Thị B và bà Hồ Thị H bị vô hiệu.

Buộc bà Hồ Thị H phải trả lại cho bà Võ Thị B số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

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.

5. Án phí DSST: Hồ Thị H phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B về việc yêu cầu phạt cọc nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án

phí đã nộp 14.000.000đồng theo biên lai thu số 0008087 ngày 04/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Bà Võ Thị B còn phải nộp tiếp: 1.000.000đồng.

6. Án phí DSPT: Bà Võ Thị B phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006132 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng.

Bà Hồ Thị H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006137 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng.

Ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006138 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng.

*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, 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.*

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

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Chi cục THA dân sự quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bé**

