

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 11/2021/DS-PT

Ngày: 08/4/2021

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Quyết.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hải Bằng và ông Trần Hữu Hiệu.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Công - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:** Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2020/TLPT-DS về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2021/QĐPT-DS ngày 20/01/2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị **Vũ Thị H**; sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương - Có mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh Bùi Văn D, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 3 Đ, TP. H, tỉnh Hải Dương - Có mặt tại phiên tòa.

**2. Bị đơn:** Bà **Chử Thị G** (tên gọi khác: **Chử Thị G'**); sinh năm 1932; địa chỉ: Số 1 đường 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương - Vắng mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Chu T N, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương - Có mặt tại phiên tòa.

**- Người kháng cáo:** Chị Vũ Thị H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện ngày 10/02/2020, biên bản lấy lời khai và trong quá trình**

**tổ tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Đầu tháng 8/2017, thông qua chị Lê Thị H1 là con dâu của bà Chủ Thị G, chị H được biết bà G có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà. Chị H đã đến nhà bà G gặp và đề nghị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G. Tại nhà bà G, bà G đã đưa cho chị H xem bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên bà là Chủ Thị G'. Bà G khẳng định thửa đất trên thuộc quyền sử dụng riêng của bà. Sau đó, chị H và bà G thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 6 tại thị trấn P, huyện K của bà G. Ngày 15/8/2017, chị H và bà G có làm giấy giao tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên. Theo đó chị H đã giao cho bà G số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, có chị H1 chứng kiến. Theo yêu cầu của bà G, ngày 18/8/2017, chị H tiếp tục chuyển số tiền đặt cọc lần 2 là 700.000.000 đồng cho bà G, theo chỉ định của bà G thì số tiền được chuyển khoản cho chị H1 nhận hộ bà G. Đồng thời chị H và bà G ký kết hợp đồng đặt cọc lần 2. Trong quá trình hai bên làm thủ tục chia tách thửa đất để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên thì bà G tự ý chấm dứt hợp đồng mua bán và không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H nữa. Ngày 11/11/2017, chị H đã làm thông báo gửi cho bà G với nội dung: Chậm nhất đến 16 giờ 00 ngày 15/11/2017 bà G phải cùng chị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật. Hết thời hạn này, bà G không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì coi như bà G đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bà G phải có nghĩa vụ hoàn trả ngay cho chị H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và trả số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Nhưng, đến nay bà G vẫn không thực hiện nội dung thông báo trên. Nay, chị H khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà G phải trả cho chị số tiền tạm tính là: 2.405.000.000 đồng. Trong đó bao gồm 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc, 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc và số tiền lãi tính trên số tiền 2.000.000.000 đồng tính từ ngày 15.11.2017 đến ngày 15.02.2020 = 2.000.000.000 đồng x 27 tháng x 0.75%/tháng = 405.000.000 đồng, bà G phải trả tiền lãi từ ngày 15.02.2020 đến ngày Tòa án xét xử vụ án theo mức lãi suất 0.75%/tháng.

**Tại Biên bản lấy lời khai và trong quá trình tổ tụng, Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:** Bà G và chị H có làm hợp đồng đặt cọc như chị H trình bày. Tuy nhiên, việc giao dịch và thiết lập văn bản do con dâu bà G là chị Lê Thị H1 thực hiện với chị H và bảo bà ký. Do bà G không hiểu biết pháp luật nên đã một mình ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất là tài sản chung của vợ chồng bà G và ông K. Số tiền nhận đặt cọc hiện con dâu bà là chị H1 giữ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, khi bà hỏi về thủ tục chuyển nhượng đất thì được các cơ quan chức năng cho biết phải có sự đồng ý của ông K là chồng bà. Bà đã trao đổi với ông K thì ông K không nhất trí bán đất. Bà đã thông báo và trao đổi với chị H để trả lại số tiền nhận đặt cọc 1.000.000.000 đồng nhưng chị H không đồng ý. Việc trao đổi về chuyển nhượng đất và giao dịch đặt cọc không ai nói hay thông báo cho ông K biết nên ông K không biết về việc giao dịch chuyển nhượng đất cũng như việc đặt cọc. Bà G xác định việc một mình bà đứng ra ký hợp đồng đặt cọc là không

đảm bảo, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ đầu, không có giá trị nên bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà sẽ bảo chi H1 là người nhận tiền và hiện vẫn giữ tiền trả lại cho chi H số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng. Bà G đề nghị chi H trả lại cho bà GCNQSDĐ hiện chi H đang giữ. Đối với các khoản tiền phạt cọc và tiền lãi do nguyên đơn yêu cầu trả bà G không đồng ý.

\* Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ vào kho ản 3 Điều 26, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 117, 122, 123, 131, 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chi Vũ Thị H.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa chi Vũ Thị H và bà Chủ Thị G (*tên gọi khác Chủ Thị G'*) vô hiệu. Buộc bà Chủ Thị G có nghĩa trả cho chi Vũ Thị H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Chi Vũ Thị H có trách nhiệm trả cho bà Chủ Thị G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 289721 do UBND huyện K, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 25/8/1996.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của chi Vũ Thị H về yêu cầu bà Chủ Thị G có nghĩa vụ trả tiền phạt cọc và tiền lãi suất.

Ngoài ra, tại Bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Người đại diện của Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung kháng cáo của Nguyên đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Đánh giá, phân tích các căn cứ liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chị Vũ Thị H kháng cáo trong thời hạn nên là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của chị Vũ Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 15/8/2017 và ngày 18/8/2017, chị Vũ Thị H và bà Chủ Thị G có giao kết hợp đồng đặt cọc bằng văn bản với nội dung: Chị Vũ Thị H đặt cọc cho bà Chủ Thị G' số tiền lần 1 (ngày 15/8/2017) là 300.000.000 đồng và lần 2 (ngày 18/8/2017) 700.000.000 đồng với mục đích chị H đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất từ bà G sang cho chị H tại thửa số 13, tờ bản đồ số 06 thuộc thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương (Đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Chủ Thị G' do UBND huyện K, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện K, tỉnh Hải Dương) cấp vào ngày 25/8/1996. Bà G đã nhận của chị H tổng số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và bà G đã giao cho chị H GCNQSDĐ nêu trên vào ngày 15/8/2017.

[3] Ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc lần 2, hai bên còn thỏa thuận nội dung nêu trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng QSDĐ từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc. Còn nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận thì sẽ phải trả tiền cọc và một khoản tiền bằng tiền đặt cọc.

Xét hợp đồng giữa hai bên là tự nguyện, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 06 thuộc thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương mặc dù GCNQSDĐ chỉ ghi tên bà Chủ Thị G' (tên gọi khác của bà Chủ Thị G) nhưng đây là tài sản chung của bà G và chồng bà là ông Vũ Văn K. Khi bà G và chị H giao kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền, ông K không biết. Theo bà G trình bày do bà không hiểu biết pháp luật nên khi hai bên đi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì được biết việc chuyển nhượng QSDĐ phải có ý kiến của ông K nên bà đã về trao đổi thì ông K không nhất trí việc chuyển nhượng QSDĐ. Do đó việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà G và chị H không thực hiện được. Nay chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc bà G và chị H giao kết hợp đồng đặt cọc, không được sự đồng ý của ông K là trái với quy định tại Điều 24, Điều 26 và Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Bởi lẽ, theo quy định tại các điều luật nêu trên thì việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với bất động sản là tài sản chung của vợ chồng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng. Vợ chồng có thể ủy quyền cho nhau xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự.

[4] Khoản 2 Điều 24 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: “2. Trong trường hợp vợ hoặc chồng có tên trên giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản tự mình xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch với người thứ ba trái với quy định về đại diện giữa vợ và chồng của Luật này thì giao

dịch đó vô hiệu, trừ trường hợp theo quy định của pháp luật mà người thứ ba ngay tình được bảo vệ quyền lợi”.

Theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Do vậy căn cứ vào nội dung trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà G và chị H vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Chị H yêu cầu Tòa án buộc bà G phải trả cho chị số tiền gồm: 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc, 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc và số tiền lãi tính trên số tiền 2.000.000.000 đồng tính từ ngày 15.11.2017 đến ngày 15.02.2020 = 2.000.000.000 đồng x 27 tháng x 0.75%/tháng = 405.000.000 đồng, bà G phải trả tiền lãi từ ngày 15.02.2020 đến ngày Tòa án xét xử vụ án theo mức lãi suất 0.75%/tháng.

[6] Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả của hợp đồng dân sự thì “1. *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.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.* 3. *Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.* 4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

Căn cứ quy định trên thì bà G phải trả chị H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng mà bà G đã nhận. Đồng thời chị H phải trả bà G GCNQSDĐ mà bà G đã giao cho chị H.

[7] Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc các bên còn thỏa thuận nội dung trong trường hợp bên chuyển nhượng QSDĐ từ chối giao kết hợp đồng thì phải trả một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên đặt cọc. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bà G không phải chịu tiền phạt cọc. Tuy nhiên, bà G đã nhận 1.000.000.000 đồng tiền cọc do đó xác định số tiền này là thiệt hại của hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Trong trường hợp này phải xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ai có lỗi thì phải bồi thường đối với thiệt hại nêu trên.

[8] Khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, bà G có lỗi là đã không cung cấp thông tin đầy đủ cho chị H biết về phần đất sẽ chuyển nhượng là tài sản chung thuộc quyền sử dụng của bà G và ông K. Nên chị H tin tưởng thừa đất là của bà G và ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, chị H cũng có một phần lỗi là không tìm hiểu thừa đất thuộc quyền sử dụng riêng của bà G hay là tài sản chung của bà G với ông K để đảm bảo đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất. Do đó, xác định bà G và chị H đều có lỗi nhưng bà G là người sử dụng đất nên có lỗi nhiều hơn. Hội đồng xét xử xác định lỗi của bà G là 70%, còn lỗi của chị H là 30%. Do vậy bà G phải bồi thường cho chị H số tiền là 700.000.000 đồng. Bà G không phải chịu lãi của số tiền phải trả cho chị H.

[9] Từ phân tích nêu trên, HĐXX phúc thẩm thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của chị Vũ Thị H, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương theo hướng nhận định nêu trên.

[10] Về án phí phúc thẩm: Chị H kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Vũ Thị H. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương như sau:

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chị Vũ Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa chị Vũ Thị H và bà Chử Thị G (*tên gọi khác Chử Thị G'*) vô hiệu. Buộc bà Chử Thị G có nghĩa trả cho chị Vũ Thị H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Chị Vũ Thị H phải trả cho bà Chử Thị G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 289721 do UBND huyện K, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 25/8/1996.

Buộc bà Chử Thị G (tên gọi khác: G') phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng đặt cọc vô hiệu cho chị Vũ Thị H với số tiền là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm cho bà Chử Thị G. Chị Vũ Thị H phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp là 40.050.000 đồng theo biên lai số AA/2018/0001346 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương. Trả lại chị H 25.050.000 đồng.

Chị Vũ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị H đã nộp theo biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số AA/2018/0001579 ngày 09/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 08/4/2021.

*Trường hợp Bản án 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.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Kim Thành;
- Chi cục THADS huyện K;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Văn Quyết**