

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **30/2021/DS-PT**

Ngày: 11-3-2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quang Ninh

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Viết Phong

Ông Nguyễn Viết Hùng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 252/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (*có mặt*).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1983; (*có mặt*)

Địa chỉ: Số 46, đường N, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- ***Bị đơn:***

1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1987; (*có mặt*)

2. Bà Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1992; (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: khu phố 7, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N1:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1987; (*có mặt*)

Địa chỉ: khu phố 7, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T:* Luật sư Ngô Quốc C – Văn phòng Luật sư Q- Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước; (*có mặt*)

Địa chỉ: Số 420, đường Quốc lộ 14, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn bà Trần Thị L người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị N trình bày:***

Vào ngày 10/7/2019, giữa bà L và ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng N1 có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 3, diện tích 108m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường N4, khu phố 5, phường L, TX. P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 189110, số vào sổ cấp GCN: CS 04166/CN do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/3/2016.

Bà L và ông T, bà N1 thống nhất giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.050.000.000đồng, bà L đặt cọc số tiền 150.000.000đồng cho ông T, bà N1 để nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

Hai bên thỏa thuận ông T, bà N1 là người phải chịu trách nhiệm tiến hành thủ tục sang nhượng. Tuy nhiên, đã quá 20 ngày ông T gọi bà N1 ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng sang nhượng thì bà L phát hiện trong bản dự thảo hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 50.000.000đồng. Bà L không đồng ý vì hai lần thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.100.000.000đồng, ghi như vậy là vi phạm nghĩa vụ nộp thuế. Tại đây, hai bên phát sinh mâu thuẫn, nhân viên văn phòng có giải thích quy định về thuế, lệ phí cho các bên. Ông T đề nghị bà L chịu thuế thu nhập cá nhân thì ông T đồng ý ghi giá trị chuyển nhượng thực tế trong hợp đồng, còn không thì thôi. Bà L không đồng ý vì theo quy định về thuế thu nhập cá nhân thì người bán chịu, bà L chỉ chịu thuế trước bạ. Hai bên không thống nhất được nội dung trên nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký hoàn tất được.

Sau đó một thời gian ngắn bà L phát hiện ông T, bà N1 đang sang nhượng thửa đất trên cho người khác nên bà L nhiều lần yêu cầu gặp, gọi điện cho ông T

yêu cầu ông T trả lại cho bà L số tiền ông T đã nhận cọc của bà L. Do ông T không trả nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà L và đề nghị hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông T, bà N1 với người thứ ba là ông Đ, bà A.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T, bà N1 trả lại 150.000.000đồng tiền cọc cho bà L do ông T, bà N1 vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà L, không yêu cầu phạt cọc.

Bà Trần Thị N - Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

***Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T – đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N1 trình bày:***

Ông T thừa nhận có thỏa thuận sang nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 3, diện tích 108m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường N4 – khu phố 5, phường L, TX P, tỉnh Bình Phước cho bà L với số tiền 1.100.000.000đồng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng N (Nay là Văn phòng công chứng P) và nhận số tiền cọc là 150.000.000đồng. Ông T là người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ.

Nay ông T không đồng ý trả lại 150.000.000đồng cho bà L vì ông T không vi phạm hợp đồng đặt cọc, người vi phạm là bà L. Do bà L không chịu ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng N và không đồng ý mua thửa đất trên nên ông T bán cho người khác. Ông T cho rằng ông T gọi bà L tới Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng là trong hạn 20 ngày chứ không phải quá 20 ngày như bà L trình bày, ông không thừa nhận là mình yêu cầu cán bộ Văn phòng công chứng lập hợp đồng dự thảo cũng như giá trị 50.000.000đồng ghi trong hợp đồng. Việc này do nhân viên Văn phòng công chứng tự làm. Ông T cho rằng lỗi do bà L không đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau đó liên tục chửi bới, xúc phạm ông T, cho giang hồ đòi tiền ông chứ không phải là cho người đến để yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà L. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 10/7/2019 giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng N1 tại Văn phòng công chứng N (Nay là Văn phòng công chứng P) theo Hợp đồng công chứng số 00003993, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD với lý do đối tượng giao dịch trong hợp đồng đặt cọc đã được ông T, bà N1 sang nhượng cho người khác nên việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không thể.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:***

*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.*

*Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị L số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng....”.*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2020 và ngày 15/9/2020, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã P, sửa bản án dân sự sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng ngày 10/7/2019, giữa bà L và ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng N1 có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 3, diện tích 108m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường N4, khu phố 5, phường L, TX. P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 189110, số vào sổ cấp GCN: CS 04166/CN do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/3/2016, nên bà L đã đặt cọc số tiền 150.000.000đồng cho ông T bà N1 trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên đến văn phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên bà L không có tiền để nhận chuyển nhượng và không đến văn phòng công chứng để thực hiện theo thỏa thuận như nội dung hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký, như vậy lỗi thuộc về phía nguyên đơn là bà L dẫn đến việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng nên bà L phải mất tiền cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T sửa bản án dân sự sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.

*Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân TX. P, tỉnh Bình Phước.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 10/7/2019, giữa bà L và ông T, bà N1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 108m<sup>2</sup> thửa đất số 34, tờ 3, tọa lạc tại đường N4, khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 189110, số vào sổ cấp GCN: CS 04166/CN do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/3/2016 cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Hồng N1. Đối tượng các bên tham gia giao dịch là quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Hồng N1 nên phù hợp với Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai. Việc thỏa thuận đặt cọc để nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà L và ông T, bà N1 là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bà L tự nguyện đặt cọc số tiền 150.000.000đồng và ký hợp đồng đặt cọc với ông T, bà N1 nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này. Do đó, “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/7/2019 đã ký giữa bà L và ông T, bà N1 là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, mục đích và nội dung của thỏa thuận có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

Ông T, bà N1 đã nhận tiền cọc từ bà L 150.000.000đồng. Nay, bà L yêu cầu ông T, bà N1 phải trả lại số tiền đã nhận cọc; lý do bà L đưa ra để lấy lại số tiền đã

đặt cọc là do ông T khi làm hợp đồng chuyển nhượng ông T không ghi đúng giá trị thực tế mà hai bên đã thỏa thuận là 1.100.000.000đồng mà chỉ ghi 50.000.000đồng. Phía ông T, bà N1 không đồng ý với lý do bà L không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của ông T, vì vậy bà L không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng nên phải mất tiền cọc. Tuy nhiên, ý kiến trình bày của các bên không được phía bên kia thừa nhận, đồng thời nguyên đơn, bị đơn đều không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến trình bày của mình. Theo biên bản xác minh tại Văn phòng công chứng P thì sau khi ông T đến Văn phòng công chứng yêu cầu nhân viên văn phòng soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng thì bà Trần Thị L có đến Văn phòng công chứng và xem hợp đồng nhưng do hợp đồng ghi không đúng giá trị thực tế mà hai bên thỏa thuận nên bà L không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng thừa nhận lúc đầu ông T có yêu cầu nhân viên công chứng soạn thảo hợp đồng với giá trị chuyển nhượng là 50.000.000đồng nhưng bà L không đồng ý nên ông T đã soạn thảo lại hợp đồng theo giá trị thực tế nhưng bà L không muốn chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên phát sinh tranh chấp. Mặt khác, trong quá trình đang tranh chấp thì ông T bà N1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Vì vậy, bà L yêu cầu ông T, bà N1 trả lại cho bà L số tiền cọc 150.000.000đồng là có căn cứ.

[3] Xét ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng khi hết thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc bà L không có tiền để nhận chuyển nhượng và không đến Văn phòng công chứng để thực hiện theo thỏa thuận như nội dung hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh tại Văn phòng công chứng P và lời khai của ông T tại phiên tòa thể hiện bà L có đến Văn phòng công chứng nhưng do Hợp đồng chuyển nhượng không ghi đúng giá chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, sửa bản án dân sự sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông T không được Hội đồng xét xử chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Các phần khác của bản án Tòa án sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 228, 264 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị L số tiền là 150.000.000đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006967, ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án này 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 thoả 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.*

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã P;
- Chi cục THA DS thị xã P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

**Lê Quang Ninh**