

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 144/2021/DS-PT

Ngày: 30-12-2021

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng Dân sự  
có đặt cọc”.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Châu Thạch

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Hữu Nhân  
Bà Lê Thị Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp: “Hợp đồng Dân sự có đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 350/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tô Thị Thu Th, sinh năm: 1986; cư trú tại số 19/3 khu A, thôn N, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Bích L, sinh năm: 1972;

2. Anh Bùi Huy H, sinh năm: 1998.

Cùng cư trú tại số 09, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm: 1964; cư trú tại số 42F1, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Bích L – Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2019, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Bà Tô Thị Thu Th thì: Bà Th có ý định nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên có nhờ bà H hỏi chồng của bà H là ông V hỏi giúp. Ông V giới thiệu cho Bà Th lô đất mà bà L, anh H có ý định chuyển nhượng. Khi thỏa thuận thì bà L nói cho bà biết đây là đất của bà L nhận chuyển nhượng của người khác. Sau khi được anh H đưa đi xem đất, đến ngày 24/9/2019 giữa Bà Th và anh H có ký với nhau một giấy đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc thửa 123, đường N, Phường 4, thành phố Đ, diện tích 104m<sup>2</sup>, theo giấy đặt cọc thì Bà Th đã giao cho anh H 100.000.000đ, số tiền 700.000.000đ còn lại sẽ được thanh toán sau khi hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ký tại nhà ông V, có mặt bà L, anh H, ông V, Bà Th. Bà Th giao tiền đặt cọc cho bà L, do bà L không biết chữ và bà L nói với bà sẽ làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên anh H nên để anh H viết giấy nhận tiền đặt cọc. Giữa bà và ông V không có thỏa thuận gì trong việc giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Bà Th và bà L, giữa bà và bà L không có thỏa thuận nào khác ngoài việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Sau một tuần đặt cọc thì anh H nói lô đất trên không làm được giấy tờ nên không thực hiện việc công chứng được. Vì không đúng với thỏa thuận trước đó, nên Bà Th nhiều lần liên hệ với anh H để yêu cầu trả lại 100.000.000đ tiền cọc nhưng không được. Do đó, nay Bà Th có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H, bà L phải trả cho bà 100.000.000đ tiền đặt cọc.

- Theo lời trình bày của Bà Trần Thị Bích L thì: Bà có nhu cầu chuyển nhượng và Ông Nguyễn Hữu V nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của bà nhưng sau đó ông V chuyển nhượng lại cho Bà Tô Thị Thu Th với giá cao hơn, ông V nhờ bà chuyển nhượng trực tiếp cho Bà Th. Nguồn gốc đất là do bà chuyển nhượng, anh H là con trai bà không có liên quan việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà và Bà Th. Vì bà không biết chữ nên anh H đứng ra chuyển nhượng và viết giấy đặt cọc. Lý do viết giấy nhận cọc 100.000.000đ là nhận thay cho cả ông V. Bà Th đặt cọc 100.000.000đ cho ông V, ông V đưa cho bà 50.000.000đ, còn anh H không nhận tiền nên bà đồng ý trả cho Bà Th 50.000.000đ, yêu cầu ông V có trách nhiệm trả cho Bà Th 50.000.000đ.

- Theo lời trình bày của Anh Bùi Huy H thì: Vào ngày 24/9/2019, anh có viết một giấy đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thửa số 123 tờ bản đồ số 03, đường N, Phường 4, thành phố Đ với diện tích 104m<sup>2</sup>, giữa bên đặt cọc là Bà Tô Thị Thu Th, bên nhận đặt cọc là Bùi Huy Hùng, với nội dung bên A nhận đủ số tiền 100.000.000đ, số tiền còn lại 700.000.000đ sẽ giao đủ trong thời hạn 01 tuần.

Lô đất trên là của mẹ anh là Bà Trần Thị Bích L, bà L chuyển nhượng cho ông V, giá chuyển nhượng là 750.000.000đ. Sau đó ông V lại chuyển nhượng cho Bà Th với giá 800.000.000đ để nhận chênh lệch số tiền 50.000.000đ. Ông V nói với bà L là chuyển nhượng thẳng cho Bà Th thì viết giấy đặt cọc là 100.000.000đ. Toàn bộ giao dịch, thỏa thuận giữa bà L và ông V chỉ bằng lời nói nên không có giấy tờ, tài liệu gì chứng minh.

Toàn bộ việc giao dịch, thỏa thuận nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà L và Bà Th thì anh không biết. Đến ngày 24/9/2019 Bà Th đặt cọc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại nhà ông V, lúc này gồm có bốn người là bà L, ông V, Bà Th và anh H. Do bà L biết đọc, biết viết nhưng khi viết thì quên mất chữ nên nhờ anh viết giúp giấy đặt cọc. Lý do ghi tên anh H bên nhận cọc là do anh nghĩ rằng anh và bà L là một, đồng thời cùng đồng ý chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên ghi vậy cũng được.

Khi ngồi bàn bạc và khi viết giấy đặt cọc thì anh có nghe nói là Bà Th sẽ đưa 100.000.000đ tiền đặt cọc, khi đưa tiền đặt cọc thì anh thấy bà Th đưa bọc tiền cho ông V, sau đó hai bên ký kết giấy đặt cọc. Bà Th đi về thì ông V và Loan mới đi vào phòng trong, còn anh thì ra đứng ngoài xe. Sau đó, anh mới nghe thông tin từ bà L là ông V đã giữ lại trước 50.000.000đ là tiền chênh lệch ông V được nhận. Bà L chỉ giữ lại 50.000.000đ, anh không nhận một khoản tiền đặt cọc nào từ Bà Th.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Th, anh H và bà L có ý kiến là sẽ trả lại tiền, nhưng ai nhận bao nhiêu thì trả bấy nhiêu, bà L sẽ trả 50.000.000đ, ông V trả 50.000.000đ.

- Theo lời trình bày của Lê Võ Trí Viễn, người đại diện theo ủy quyền của Bà Trần Thị Bích L, thì: Trên thực tế là bà L là mẹ của anh H thỏa thuận chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hữu V Quyền sử dụng đất thửa số 122, 123, tờ bản đồ số 03, Phường 4, thành phố Đ với diện tích 104m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 750.000.000đ, ông V đã đặt cọc cho bà L 50.000.000đ, hai bên cam kết sau 01 tháng thì bà L giao đất cho ông V và ông V sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà L. Do đất không có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, chỉ có giấy chuyển nhượng của chủ trước nên chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Ông V yêu cầu ông Hùng ký đặt cọc 100.000.000đ cho Bà Th do ông V có ý định chuyển nhượng phần đất đã đặt cọc cho Bà Th với giá cao hơn. Thực tế ông Hùng không nhận tiền từ Bà Th, chỉ nhận 50.000.000đ từ ông V, sau đó Bà Th không nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nữa. Nay Bà Th yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc ông Hùng đồng ý trả 50.000.000đ còn ông V phải trả lại cho Bà Th 50.000.000đ.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Hữu V thì: Vợ ông là bà Đào Thị Thúy Hồng có học lớp yoga của Bà Th. Bà H nói với ông là Bà Th có nhờ kiếm người chuyển nhượng Quyền sử dụng đất hoặc nhà ở tại Đà Lạt. Đến tháng 9/2019 ông tìm được thửa đất do Bà Trần Thị Bích L đang rao chuyển nhượng, diện tích

khoảng 104m<sup>2</sup>, thuộc thửa 122, 123 đường N, Phường 4, thành phố Đ, nhưng chưa có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Bà Th đến xem đất và đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 800.000.000đ. Ngày 24/9/2019, tại nhà ông, Bà Th đã đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000đ. Do bà L không biết viết nên nhờ con trai là anh H viết thay và hẹn sau khi có xác nhận của phường thì Bà Th giao nốt số tiền còn lại. Đặt cọc tiền xong thì bà Th ra về, bà L đưa lại cho ông 50.000.000đ là tiền hoa hồng vì ông là người môi giới, giữa ông và bà L không có giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nào và ông cũng không đưa tiền nào cho Loan. Bà L, anh H yêu cầu ông phải trả cho Bà Th 50.000.000đ thì ông không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 37/2021/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2021; Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Tô Thị Thu Th.

Buộc Bà Trần Thị Bích L phải trả cho Bà Tô Thị Thu Th số tiền 100.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/9/2021, Bà Trần Thị Bích L kháng cáo không đồng ý trả số tiền 100.000.000đ cho Bà Tô Thị Thu Th và đề nghị buộc Ông Nguyễn Hữu V phải liên đới thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc.

*Tại phiên tòa,*

Bà Trần Thị Bích L vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Th không đồng ý với kháng cáo của bà L, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xuất phát từ việc bà Trần Thị Thu Thủy khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Trần Thị Bích L, Anh Bùi Huy H phải trả lại 100.000.000đ tiền đặt cọc mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích khoảng 104m<sup>2</sup>, thuộc thửa 122, 123 đường N, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; bà L, anh H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ

tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 24/9/2019, Bà Th với anh H có lập giấy giao nhận tiền đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 104m<sup>2</sup>, thuộc thửa 122, 123 đường N, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo đó bên đặt cọc là Bà Th, bên nhận đặt cọc là anh H. Số tiền Bà Th giao để thực hiện việc đặt cọc nói trên là 100.000.000đ. Sau đó, hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên Bà Th yêu cầu bà L, anh H trả lại tiền cọc nhưng bà L, anh H không đồng ý trả.

Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc có nguồn gốc do bà L nhận chuyển nhượng từ người khác, chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Anh H cũng không được bà L ủy quyền bằng văn bản theo quy định để đứng ra chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên không được chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, có căn cứ để khẳng định “Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất” ngày 24/9/2019 giữa Bà Th với anh H đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 117 Bộ luật Dân sự và các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận Bà Th đã đưa đủ số tiền đặt cọc 100.000.000đ cho bà L nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tuy nhiên bà L chỉ đồng ý trả cho Bà Th số tiền 50.000.000đ; số tiền 50.000.000đ thì đề nghị buộc ông V phải trả do trước đó bà đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông V với giá 750.000.000đ, sau đó ông V chuyển nhượng lại cho Bà Th với giá 800.000.000đ để lấy chênh lệch. Việc ký nhận tiền đặt cọc 100.000.000đ là nhận luôn cả phần của ông V nên sau khi Bà Th đưa 100.000.000đ thì ông V chỉ đưa cho bà L số tiền 50.000.000đ, còn giữ lại 50.000.000đ nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh, trong khi đó ông V thừa nhận có nhận 50.000.000đ từ bà L nhưng đây là tiền hoa hồng do ông là người môi giới chứ không có giao dịch nào với bà L.

Như vậy, việc bà L nhận 100.000.000đ tiền đặt cọc từ Bà Th là có thật; dù anh H là người ký giấy nhận tiền cọc nhưng các bên đều thừa nhận bà L là người trực tiếp nhận tiền, anh H không có liên quan; do việc đặt cọc này bị vô hiệu nên cấp sơ thẩm đã buộc Bà Trần Thị Bích L phải trả cho Bà Tô Thị Thu Th số tiền 100.000.000đ là có căn cứ.

[2.2] Đối với số tiền 50.000.000đ mà ông V nhận từ bà L, anh H là một giao dịch khác giữa ông V với bà L, anh H; không liên quan đến Bà Th. Trong trường hợp sau này các bên có tranh chấp thì được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị Bích L, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị Bích L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Tô Thị Thu Th.

Buộc Bà Trần Thị Bích L phải trả cho Bà Tô Thị Thu Th số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị Bích L phải chịu 5.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Tô Thị Thu Th được nhận lại số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017005 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị Bích L phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ đã tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0007114 ngày 09/9/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà L đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, 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.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố Đ (01);
- Chi cục THADS thành phố Đ (01);
- Dương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Huỳnh Châu Thạch**