

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 62/2022/DS-PT  
Ngày 12-4-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Phận

*Các Thẩm phán:*

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2021/TLPT-DS ngày 27/12/2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2022/QĐ-PT ngày 25/01/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số nhà 110, T, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

1.2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số nhà 6, Khu phố H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần N, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1956

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre

2.2. Bà Phan Thị S, sinh năm 1955

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị S: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn Ly - Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.*

3. *Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L, bà Lê Thị T và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 21/6/2020, ông L và bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, bà S đối với phần đất có diện tích khoảng 1.400m<sup>2</sup> thuộc một phần của các thửa đất số 213, 214, 124, 125, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trong đó thửa 124 thì ông M, bà S nhận chuyển nhượng lại từ ông Phạm Phú S, bà Nguyễn Thị C nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông M, bà S. Giá nhận chuyển nhượng là 1.050.000đồng/m<sup>2</sup>, đo đạc được diện tích bao nhiêu thì tính tiền theo diện tích đo đạc thực tế. Trong phần đất chuyển nhượng phải có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư, bên chuyển nhượng phải tạo điều kiện về đường đi cho bên nhận chuyển nhượng. Hai bên có làm một tờ Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 21/6/2020, cùng ngày ông L, bà T có giao cho ông M, bà S số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giữa hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận gì về việc mất tiền cọc hoặc bồi thường. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận đến ngày 26/6/2020 ông L, bà T sẽ giao tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), số tiền còn lại được giao sau khi ông L, bà T có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 22/6/2020, ông M, bà S có đến gặp ông L, bà T và trao đổi nội dung về việc thay đổi một phần nội dung thỏa thuận về đất thổ cư là 100m<sup>2</sup>, không phải 150m<sup>2</sup> như đã thỏa thuận vào ngày 21/6/2020, chi phí để làm đường đi thì mỗi bên chịu 50% nên ông L, bà T không đồng ý. Ông M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L để làm thủ tục đo đạc. Và có thông tin ông M, bà S đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng phần đất nêu trên cho người khác. Sau đó, ông M, bà S đã chuyển nhượng phần đất cho ông H. Ông L, bà T yêu cầu ông M và bà S phải trả lại số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của ông L, bà T về việc chuyển nhượng khoảng phân nửa quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 213, 214, 124, 125 tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn M theo như giấy chuyển nhượng đất lập ngày 21/6/2020 mà ông L, bà T cung cấp. Chữ ký cuối giấy là của ông và bà S. Ông và bà S có nhận tiền cọc của ông L, bà T là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) vào ngày 21/6/2020. Hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận gì về việc mất tiền cọc, bồi thường tiền cọc vì lúc đó mỗi bên đều nghĩ sẽ thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận.

Sáng ngày 22/6/2020, ông có đến gặp ông L, bà T để trao đổi về việc trong diện tích chuyển nhượng chỉ có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, không phải là 150m<sup>2</sup> đất thổ cư như thỏa thuận trước đó thì ông L, bà T không đồng ý nên vẫn tiến hành như thỏa thuận trước đó, không thay đổi. Ngày 23/6/2020, ông L có thông báo cho ông biết là ngày 25/6/2020 sẽ tiến hành đo đất như đã thỏa thuận, nhưng đến ngày 24/6/2020 thì ông L có đến gặp ông để thông báo là không có việc đo đạc, ông L không mua đất vì không có đủ tiền. Khi đó ông và ông L có nói là để đến khi nào ông chuyển nhượng được đất thì giữa ông và ông L sẽ tính toán số tiền cọc nhưng không nói là sẽ tính như thế nào. Ông M có nhờ ông L giới thiệu cho người khác để ông chuyển nhượng phần đất mà ông L không nhận chuyển nhượng.

Trong tháng 6 năm 2020 thì ông và bà S không có nhận tiền cọc và không có thỏa thuận với ai khác về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời trình bày của phía nguyên đơn liên quan đến chi phí mở lối đi là không có. Việc không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía nguyên đơn trình bày là không đúng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã thế chấp để vay tiền tại ngân hàng, ông chỉ còn giữ lại bản pho to, chỉ cần có bản pho to là có thể làm thủ tục đo đạc được. Ông đã nói cho ông L biết trước về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 8 năm 2020, ông và bà S mới chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông H vì ông H yêu cầu chuyển nhượng hết đất thì ông H mới nhận chuyển nhượng.

Ông M không đồng ý trả lại số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho ông L, bà T.

*Bị đơn là bà Phan Thị S vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.*

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M đã áp dụng các Điều 328, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; các Điều 5, 147, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 12, 15 và Điều 26 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 xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng L và bà Lê Thị T số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/11/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Thực tế hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không thực hiện được là do nguyên đơn. Theo thỏa thuận giữa hai bên thì đến ngày 26/6/2020 nguyên đơn phải giao tiếp cho bị đơn 500.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không thực hiện, đến ngày 30/7/2020 ông M mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không yêu cầu nguyên đơn giao tiền như thỏa thuận, đồng thời bị đơn yêu cầu nguyên đơn giới thiệu người khác nhận chuyển nhượng tức là hai bên đồng ý hủy bỏ hợp đồng nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là không phù hợp. Bởi vì, nghĩa vụ giao số tiền 500.000.000 triệu đồng là của bên nhận chuyển nhượng, không phải của bên chuyển nhượng do bên nhận chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ nên bị đơn mới không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M, bà S, sửa bản án sơ thẩm số, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Bị đơn thừa nhận có nhờ nguyên đơn tìm, giới thiệu người khác nhận chuyển nhượng đất, có hứa sẽ tính toán lại tiền cọc với nguyên đơn và hiện nay ông M đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Do đó, có cơ sở xác định hai bên có thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các bên đương sự đều thừa nhận việc giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với một phần đất thuộc các thửa đất số 213, 214, 124, 125, tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre, trong đó có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư, bị đơn phải tạo điều kiện về đường đi cho nguyên đơn; Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); Việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đo đạc và để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận về việc mất tiền cọc, bồi thường tiền cọc nên đây các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn cho rằng sau khi đặt cọc thì ngày 22/6/2020, bị đơn có đến gặp nguyên đơn để thay đổi một phần nội dung thỏa thuận về đất thổ cư từ 150m<sup>2</sup> như đã thỏa thuận vào ngày 21/6/2020 thành 100m<sup>2</sup> và chi phí để làm đường đi thì mỗi bên chịu 50% nên nguyên đơn không đồng ý. Đồng thời, do bị đơn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục đo đạc và nguyên đơn nghe được thông tin là bị đơn có nhận tiền cọc để chuyển nhượng phần đất nêu trên cho người khác. Đến nay, bị đơn đã chuyển nhượng đất cho người khác nên yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc. Trong khi đó, bị đơn ông M trình bày ông có đến gặp nguyên đơn để trao đổi nội dung là trong diện tích chuyển nhượng chỉ có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, không phải là 150m<sup>2</sup> đất thổ cư như thỏa thuận trước đó thì nguyên đơn không đồng ý. Bị đơn cho rằng do nguyên đơn không đồng ý nên vẫn tiến hành như thỏa thuận trước đó, không thay đổi. Đến ngày 23/6/2020, ông L có thông báo cho bị đơn biết là ngày 25/6/2020 sẽ tiến hành đo đất như đã thỏa thuận nhưng đến ngày 24/6/2020 thì ông L lại thông báo là không có việc đo đạc, ông L không mua đất vì không có đủ tiền. Khi đó, ông M và ông L có nói là để đến khi nào ông M chuyển nhượng được đất thì sẽ tính toán số tiền cọc nhưng không nói là sẽ tính như thế nào. Ông M có nhờ ông L giới thiệu cho người khác mua để ông chuyển nhượng phần đất mà ông L không nhận chuyển nhượng.

[3] Như vậy, có việc bị đơn đề nghị thay đổi thỏa thuận về diện tích đất thổ cư là từ 150m<sup>2</sup> xuống còn 100m<sup>2</sup> nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để xác định được nguyên đơn, bị đơn xử lý đề nghị thay đổi nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là như thế nào, có tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận hay là hủy hợp đồng. Cấp sơ thẩm đã yêu cầu các đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh mình không có lỗi hoặc lỗi dẫn đến việc không thể ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của phía bên kia, nhưng nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào theo yêu cầu.

[4] Theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 21/6/2020 được ký kết giữa ông L, bà T với ông M, bà S có nội dung: Ông M, bà S đồng ý chuyển nhượng 1.400m<sup>2</sup> đất cho ông L, bà T nhưng không ghi rõ đối tượng giao dịch là đất ở thửa nào, tờ bản đồ số mấy, do ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế vào ngày 21/8/2020, bị đơn đã chuyển nhượng quyền đất cho ông Lê Quang H, trong đó có thửa 124 (thuộc một phần trong 1.400m<sup>2</sup> đất nêu trên) là do ông Phan Phú S, bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng lại. Như vậy, đối tượng của giao dịch ngay từ đầu đã không được xác định rõ nên cả hai đều có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng thời, các bên đương sự đều trình bày thống nhất có việc bị đơn nhờ nguyên đơn giới thiệu người khác để nhận chuyển nhượng phần đất mà trước đó bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn cũng hứa sẽ tính toán lại tiền cọc với nguyên đơn. Từ đó, có căn cứ xác định giữa nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất không tiếp tục thực hiện nội dung đã thỏa thuận tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 21 tháng 6 năm 2020.

Từ những nhận định trên, nhận thấy các bên đều có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, đồng thời

có căn cứ xác định các bên thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 328, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; các Điều 5, 147, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 12, 15 và Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L, bà Lê Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng L, bà Lê Thị T số tiền cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S được miễn.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng L và bà Lê Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0007002 ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

[2.2] Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị S được miễn.

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, 7a, 7b và 9 của 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 Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Văn Phận**