

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số:146/2021/DS-PT

Ngày: 30/12/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
và Tranh chấp về quyền đòi lại tài  
sản*”

**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:* Bà Vũ Thị Nguyệt

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Ngọc Thùy Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

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 146/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 26/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2021/QĐ-PT ngày 04/11/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn 6, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm: 1962. Địa chỉ: 79 Nguyễn Văn T, Phường 2, thành phố Đ, Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2021).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 531 đường H, Thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Tuyết N - Bị đơn.

(Bà D, ông Tài có mặt tại phiên tòa; bà N, bà H vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 31 tháng 03 năm 2020 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H trình bày:*

Vào ngày 10/8/2018, bà D có thỏa thuận mua của bà N căn nhà số 167 đường Phan Đình P, Phường 2, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 1.400.000.000đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4205020493 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 08/8/2001 do bà Nguyễn Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị Thu H nhận chuyển nhượng đồng sở hữu năm 2018. Khi mua, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà chỉ lập 01 Giấy đặt cọc tiền bán nhà để đảm bảo giao kết hợp đồng. Bà D đã giao cho bà N số tiền đặt cọc là 400.000.000đ. Số tiền còn lại 1.000.000.000đ hai bên thỏa thuận đến tháng 12/2018 bà D trả hết thì bà N sẽ sang tên sổ cho bà D thì bà D sẽ được toàn quyền sử dụng căn nhà trên. Sau khi giao tiền đặt cọc thì bà N giao nhà và bà N kêu thợ đến sửa chữa. Bà D đã trả tiền sửa chữa nhà là 30.900.000đ và dọn đến ở. Ngày 20/12/2018 bà Nguyễn Thị Thu H gặp bà D nói nhà đất này là tài sản chung của bà H và bà N nên bà D yêu cầu khi giao tiền cho bà N thì phải có mặt bà H.

Ngày 09/01/2019 bà D có cùng con trai và người thân mang số tiền 700.000.000đ và 09 cây vàng đến nhà bà N, bà D yêu cầu phải có mặt bà H và đến công chứng chứng nhận nhưng bà N không đồng ý nên không thực hiện được việc giao nhận tiền. Sau đó, bà D có đề nghị bà N làm thủ tục sang tên nhưng bà N vẫn không thực hiện.

Vì vậy, bà D khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc (thực tế là Giấy đặt cọc tiền bán nhà) lập ngày 10/8/2018; yêu cầu bà N phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000đ và phạt cọc bằng một lần giá trị tài sản đặt cọc 400.000.000đ, tổng cộng là 800.000.000đ. Đối với số tiền sửa chữa nhà 30.900.000đ bà D rút đơn và không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:*

Thông qua bà Nguyễn Thị H giới thiệu, bà N có quen biết với bà D và đến ngày 10/8/2018 hai bên có thỏa thuận lập 01 Giấy đặt cọc tiền bán nhà để đảm bảo giao kết hợp đồng thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại số 167 đường Phan Đình P, Phường 2, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 1.400.000.000đ. Theo thỏa thuận thì bà D đặt cọc số tiền 400.000.000đ, số tiền còn lại 1.000.000.000đ hai bên thỏa thuận sẽ giao vào cuối tháng 12/2018. Hai bên có nhờ bà Nguyễn Thị H viết giấy đặt cọc và các bên đều ký vào giấy đặt cọc. Lúc này bà D nói là khi đi không mang theo tiền nên sẽ ra ngân hàng rút tiền và giao cho bà N. Bà H giao giấy đặt cọc bản chính cho bà N giữ. Tuy nhiên, đến khoảng 14 giờ cùng ngày, bà D trở lại nhà bà N và nói rằng do giấy chứng minh nhân dân hết hạn nên chưa rút được tiền và hẹn lần khác sẽ xuống giao tiền cho bà N và bà N sẽ giao giấy đặt cọc bản chính cho bà D. Sau

đó khoảng 01 tháng thì bà D cùng 01 vị thầy tu đến nhà bà N với mục đích chữa bệnh cho bà N. Quá trình kê toa bốc thuốc thì có nhắc đến việc đặt cọc mua bán đất giữa bà N và bà D. Khi vị thầy tu đang đọc thì bà D đã giật giấy đặt cọc và chạy ra ngoài đi mất và sau đó bà N không liên lạc được với bà D. Nay bà D khởi kiện yêu cầu bà N phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000đ và phạt cọc bằng một lần giá trị tài sản đặt cọc 400.000.000đ, tổng cộng là 800.000.000đ thì bà N không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Do có quan hệ quen biết làm ăn buôn bán với nhau nên vào năm 2008 bà H và bà N có góp tiền mua chung căn nhà số 73 (nay là số 167) đường Phan Đình P, Phường 2, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chung hai người. Việc bà N tự ý đứng ra bán căn nhà này cho bà D thì bà H không biết và cũng không được sự đồng ý của bà H. Nay bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà N phải trả lại tiền đặt cọc, phạt cọc cho bà D thì bà H không có ý kiến gì vì bà H không liên quan đến việc mua bán. Bà H đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 26/7/2021 Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã xử.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1.1/ Hủy Hợp đồng đặt cọc (thực tế là Giấy đặt cọc tiền bán nhà) lập ngày 10/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị Tuyết N.

1.2/ Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền là 800.000.000đ trong đó gồm: 400.000.000đ tiền đặt cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc.

2/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc “*Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản*” do bà Nguyễn Thị D rút yêu cầu.

3/ Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 36.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 18.463.500đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019651 ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 29/7/2021 bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: ông Tài đại diện theo ủy quyền của bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà D không đồng ý với kháng cáo của bà N, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà N. Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà N thanh toán cho bà D số tiền 400.000.000 đồng đã nhận đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu của bà D về phạt cọc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Vào ngày 10/8/2018 giữa bà D và bà N có lập “*Giấy đặt cọc tiền bán nhà*” để đảm bảo giao kết hợp đồng nhằm mục đích chuyển nhượng nhà, đất tại số 167 đường Phan Đình P, Phường 2, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 1.400.000.000đ. Bà D cho rằng đã giao cho bà N số tiền đặt cọc là 400.000.000đ và sửa chữa nhà với số tiền 30.900.000đ. Do hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên bà D khởi kiện yêu cầu bà N thanh toán lại tiền sửa nhà, tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000đ và phạt cọc số tiền 400.000.000đ. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản*” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà N thì thấy rằng:

Vào ngày 10/8/2018 giữa bà D và bà N có lập 01 Giấy đặt cọc tiền bán nhà để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số 167 đường Phan Đình P, Phường 2, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 1.400.000.000đ. Bà D đặt cọc cho bà N số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại đến tháng 12/2021 bà D trả hết thì bà N sang tên sổ cho bà D và bà D toàn quyền sử dụng căn nhà trên.

Bà D cho rằng đã giao số tiền 400.000.000đ đặt cọc cho bà N, còn bà N thì cho rằng chưa nhận tiền đặt cọc của bà D. Chứng cứ bà D xuất trình là bản chính “*Giấy đặt cọc tiền bán nhà*” (BL 121) thể hiện ngày 10/8/2018 bà N có nhận số tiền đặt cọc của bà D là 400.000.000 đồng. Trong giấy đặt cọc có chữ ký của người nhận tiền cọc là bà Nguyễn Thị Tuyết N và người đặt cọc là bà Nguyễn Thị D có người làm chứng là Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn Đ, Trần Thị Cẩm T cùng ký tên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành xác minh với những người làm chứng thì đều xác định bà Nguyễn Thị H là người viết giấy đặt cọc, sau khi viết xong thì những người có mặt gồm: bà N, bà D, bà H, bà T và anh Đ (con

traí bà D) đều tự nguyện ký tên, không bị ai ép buộc. Tuy nhiên, lời khai của những người làm chứng còn chưa thống nhất về việc sau khi viết và ký tên vào giấy đặt cọc thì bà D đã giao số tiền đặt cọc 400.000.000đ cho bà N hay chưa. Tòa án cũng đã thông báo cho các đương sự để tham gia đối chất nhưng bị đơn bà N không có mặt, vì vậy không tiến hành đối chất được.

Bà N cho rằng do “bà D không mang theo tiền nên sẽ ra ngân hàng rút tiền và giao cho bà N nên bà Hiền đã giao giấy đặt cọc bản chính cho bà N giữ. Tuy nhiên, đến khoảng 14 giờ cùng ngày, bà D trở lại nhà bà N và nói rằng do giấy chứng minh nhân dân hết hạn nên chưa rút được tiền và hẹn lần khác sẽ xuống giao tiền cho bà N và bà N sẽ giao giấy đặt cọc bản chính cho bà D. Sau đó khoảng 01 tháng thì bà D cùng 01 vị thầy tu đến nhà bà N với mục đích chữa bệnh cho bà N. Quá trình kê toa bốc thuốc thì có nhắc đến việc đặt cọc mua bán đất giữa bà N và bà D. Khi vị thầy tu đang đọc thì bà D đã giật giấy đặt cọc và chạy ra ngoài đi mất và sau đó bà N không liên lạc được với bà D”. Nhưng thực tế, qua xác minh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H thì vào ngày 10/8/2018 bà D có số chứng minh nhân dân 250591572 đã rút số tiền mặt là 400.000.000đ tại Ngân hàng. Bà N cho rằng bà D chưa giao tiền đặt cọc cho bà N nhưng không có chứng cứ chứng minh. Còn Giấy đặt cọc tiền bán nhà lập ngày 10/8/2018 bản chính lại do bà D giữ và giao nộp cho Tòa án nên có căn cứ xác định bà D đã giao tiền đặt cọc cho bà N thì bà N mới giao giấy đặt cọc bản chính cho bà D. Mặt khác, sau khi viết giấy đặt cọc thì bà D đã nhận nhà, sửa chữa nhà và vào ở trong căn nhà đó. Do vậy, bà N cho rằng chưa nhận tiền đặt cọc của bà D là không có căn cứ chấp nhận.

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hiệu 4205020493 do UBND tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 08/8/2001 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị Thu H nhận chuyển nhượng đồng sở hữu được cập nhật sang tên ngày 28/4/2018. Tuy nhiên, ngày 10/8/2018 bà N tự ý bán nhà và nhận tiền đặt cọc của bà D, không được sự đồng ý của bà H là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc (thực tế là giấy đặt cọc tiền bán nhà) lập ngày 10/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị Tuyết N vô hiệu sau khi ký. Do hợp đồng đặt cọc giữa bà D với bà N vô hiệu nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 131 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên bà N chỉ phải trả lại cho bà D 400.000.000đ tiền nhận cọc, không phải bồi thường tiền phạt cọc.

Từ những phân tích trên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Đối với yêu cầu đòi lại số tiền sửa chữa nhà là 30.900.000đ do bà D rút yêu cầu nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là  $5\% \times 400.000.000\text{đ} = 20.000.000\text{đ}$ . Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là  $5\% \times 400.000.000\text{đ} = 20.000.000\text{đ}$ .

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N, sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1.1/ Hủy Hợp đồng đặt cọc (thực tế là Giấy đặt cọc tiền bán nhà) lập ngày 10/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị Tuyết N.

1.2/ Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị D 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tiền nhận cọc.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N về số tiền phạt cọc 400.000.000đ.

3/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc “*Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản*” do bà Nguyễn Thị D rút yêu cầu.

Bà Nguyễn Thị D có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự trên theo thủ tục chung, mặc dù việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.

4/ Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu 20.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.463.500đ theo Biên lai thu số AA/2016/0019651 ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền 1.356.500đ án phí còn thừa.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 20.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu số

AA/2016/0005065 ngày 12 tháng 8 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Nguyễn Thị Tuyết N còn phải nộp số tiền 19.700.000đ án phí.

*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 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:**

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LD (01);
- TAND H. B (02);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu AV – HS (03).

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

**(đã ký)**

**Vũ Thị Nguyệt**