

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 225/2022/DS-PT  
Ngày 26-8-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Nga

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Tấn Quốc

Bà Trịnh Thị Phúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Đường T, Tổ X, Khu phố A, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Đình T, Công ty Luật TNHH P, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Khu vực T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Trung H, sinh năm: 1983, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 10/8/2022).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Hoàng L, Văn phòng Luật sư Hoàng Lan, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1983;

2. Bà Đào Thị Ngọc C, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Khu vực T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà Đào Thị Ngọc C:* Ông Nguyễn Trung H, sinh năm: 1983, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 10/8/2022).

3. Ông Trần Minh T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Đường X, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B.

*- Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 07/7/2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Mộng H trình bày:

Vào ngày 27/12/2020, bà B có đặt cọc chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 40m, tổng diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 209, 208 tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đồng. Bà B đã đặt cọc 500.000.000đồng bằng hình thức chuyển khoản ngày 28/12/2020 hẹn đến ngày 15/3/2021 ra công chứng chuyển nhượng sẽ giao tiếp 900.000.000đồng. Sau đó ông C có yêu cầu bà B chuyển thêm 50.000.000đồng. Tổng cộng bà B đã đặt cọc số tiền là 550.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận bên nào không chuyển nhượng hoặc thay đổi ý kiến thì mất cọc hoặc phạt cọc theo giấy hợp đồng đặt cọc. Nhưng đến ngày 15/3/2021, ông C không có động thái nào mà tự động chuyển trả lại bà B 590.000.000đồng. Nên bà B khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020” và yêu cầu ông C phải bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận là 550.000.000đồng x 2 = 1.100.000.000đồng, trừ đi số tiền cọc ông C đã tự chuyển 590.000.000đồng, ông C còn phải trả tiếp số tiền 510.000.000đồng. Ngoài ra bà B không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C do ông Nguyễn Văn L đại diện trình bày:

Ngày 27/12/2020, ông Nguyễn Văn C có đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B phần đất diện tích 200m<sup>2</sup>, có chiều ngang 05m, chiều dài 40m thuộc một phần thửa thửa đất 209 và thửa 208 tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc tại Khu vực T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 1.400.000.000đồng. Bà B đã đặt cọc tổng cộng 550.000.000đồng bằng hình thức chuyển khoản như bà B trình bày. Tuy nhiên trong thời gian đó, bà B có nhắn tin cho ông C do ông H đại diện với nội dung là bà B muốn ông H sang phần cọc này

cho người khác để lấy lại số tiền đã đặt cọc 550.000.000đồng cho con đi học. Ông H sau đó tìm được người sang cọc cho bà B, bà B thống nhất số tiền chuyển trả lại là 600.000.000đồng, nhưng ông H gọi lại cho bà B tổng cộng là 590.000.000 đồng do phải trừ lại 10.000.000đồng cho người môi giới. Bà B cũng đồng ý sang cọc, nhưng bà B muốn lấy tổng cộng là 600.000.000đồng nhưng ông H đã trình bày với bà B là gọi bán thì phí môi giới chuyển nhượng cho người môi giới là 10.000.000đồng nhưng bà B không đồng ý.

Vì vậy bà B khởi kiện yêu cầu ông C phải trả 510.000.000đồng tiền đặt cọc, ông C không đồng ý. Nay ông C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020” là vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn C. Việc chuyển nhượng từ khi giới thiệu cho đến khi chuyển nhượng, chuyển tiền qua lại giữa nguyên đơn bà B và ông C đều là thỏa thuận giữa ông với bà B. Việc thỏa thuận sang cọc cho người khác là ý kiến của bà B và việc ông giới thiệu sang cọc đều được bà B đồng ý với giá là 600.000.000đồng, điều này được thể hiện rõ trong các tin nhắn điện thoại, bà B chỉ không đồng ý trừ phần 10.000.000đồng là tiền môi giới mà bà B muốn nhận đủ 600.000.000đồng, sau này khi các bên không thỏa thuận được nên bà B khởi kiện. Trước yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu ông C phải bồi thường tiền cọc 510.000.000đồng ông không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Ngọc C trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C. Việc chuyển nhượng bà thống nhất như ý kiến đại diện cho ông C trình bày bà không bổ sung gì thêm, ngoài ra bà có đơn đề nghị vắng mặt tại các buổi hòa giải xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc B. Ông thống nhất toàn bộ ý kiến, yêu cầu trình bày của bà B, ông không bổ sung gì thêm.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 131, Điều 132, Điều 328, khoản 2 Điều 398 và Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 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 đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B về việc yêu cầu hủy hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020 và yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C phạt cọc số tiền 510.000.000đồng theo hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc tuyên bố “Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020” vô hiệu.

Tuyên bố “Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020” giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Văn C về việc đặt cọc chuyển nhượng phần đất diện tích 05 x 40m thuộc một phần thửa đất 208 và thửa 209 tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu 25.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An khấu trừ từ số tiền 12.200.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009060 ngày 24/11/2021 và 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009939 ngày 18/3/2022 để thi hành. Bà Nguyễn Thị Ngọc B còn phải nộp 12.500.000đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An hoàn lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 300.000đồng theo biên lai thu số 0009937 ngày 18/3/2022.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/5/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 282/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về yêu cầu bồi thường và về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng bà B yêu cầu ông C phải giao tiếp cho bà B số tiền 510.000.000đồng là số tiền phạt cọc do ông C không thực hiện thoả thuận, không giao trả đủ cho bà B số tiền 600.000.000đồng khi các bên thoả thuận chấm dứt việc đặt cọc, việc bà B bổ sung yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc là do Toà án cấp sơ thẩm yêu cầu bà B bổ sung đơn khởi kiện, bản thân bà B không có yêu cầu này, bà B chỉ hướng đến số tiền phạt cọc nên kháng cáo yêu cầu ông C thanh toán tiếp cho bà B số tiền 510.000.000đồng, bà B không đồng ý nhận thêm 10.000.000đồng theo ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C do ông Nguyễn Trung H đại diện không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày cho rằng, phía ông C chuyển trả lại cho bà B 590.000.000đồng tiền đặt cọc cùng tiền lãi là do có sự thoả thuận giữa bà B và ông C do ông H đứng ra thoả thuận chuyển cọc cho người khác, bà B yêu cầu ông C chuyển 600.000.000đồng nhưng phía ông H con của ông C chỉ chuyển lại 590.000.000đồng là do phải thanh toán cho người môi giới 10.000.000đồng, mặc dù bà B cũng chưa đồng ý nhận 590.000.000đồng nhưng do các bên thoả thuận chấm dứt hợp đồng nên phía ông C mới chuyển trả lại tiền, hiện tại phía ông C đồng ý thanh toán tiếp cho bà B 10.000.000đồng. Trong quá trình bà B khởi kiện, phía ông C chỉ không đồng ý với yêu cầu phạt cọc thêm số tiền 510.000.000đồng, việc ông C làm đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu vô hiệu hợp đồng

là do Tòa án cùng Luật sư hướng dẫn, bản thân ông C không có yêu cầu này, vì vậy ông C rút lại yêu cầu vô hiệu hợp đồng.

Luật sư Nguyễn Đình T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, với các căn cứ sau đây:

Thứ nhất, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2020 giữa bà B và ông C không bị vô hiệu, vì hợp đồng này tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, tuân thủ điều kiện về hình thức theo Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà B đã thực hiện nghĩa vụ đặt cọc và thanh toán với tổng số tiền 550.000.000đồng. Đối với điều kiện tách thửa và chuyển mục đích thực tế ông C đã thực hiện các công việc tách thửa, chuyển mục đích theo thỏa thuận của các bên, chỉ là vi phạm về thời hạn thực hiện. Bản án sơ thẩm đã áp dụng sai quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, khi cho rằng hợp đồng đặt cọc phải thể hiện vị trí đất, phải có trích đo bản đồ địa chính thể hiện phần đất chuyển nhượng thuộc vị trí nào của hai thửa đất 208 và 209 và phải có nội dung của hợp đồng chuyển nhượng theo Điều 501 Bộ luật Dân sự.

Thứ hai, ông C là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, do ông C thực hiện việc chuyển mục đích, tách thửa quá thời hạn quy định trong hợp đồng đặt cọc là ngày 15/3/2021, nên bà B mới đề nghị ông H tìm người sang nhượng phần đất của bà B đã mua do cần tiền cho con đi học, bà B không đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Việc ông H chuyển lại cho bà B 590.000.000 đồng và chuyển nhượng phần đất đã đặt cọc với bà B cho người khác là đơn phương vi phạm việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra cũng cần xem xét thêm là hợp đồng đặt cọc được lập văn bản, có ký tên, điểm chỉ thì việc chấm dứt hợp đồng cũng tuân thủ điều kiện này.

Luật sư Nguyễn Hoàng L phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp đồng mua tài sản hình thành trong tương lai, trước khi tiến đến ký hợp đồng cần phải thực hiện các thủ tục khác gồm chuyển mục đích, tách thửa. Bị đơn luôn có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên do phía nguyên đơn đề nghị chuyển nhượng cọc cho người khác, cần tiền cho con đi học nên việc tiến đến giao kết hợp đồng không thực hiện. Bà B yêu cầu nhận lại tiền cọc được ông C đồng ý và thực tế bên ông C đã hoàn trả tiền cọc lại cho bà B. Bà B chỉ yêu cầu ông C thanh toán cho đủ 600.000.000đồng, ông C đã giao cho bà B 590.000.000đồng, chỉ còn lại 10.000.000đồng bà B không đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía người đại diện của ông C cũng đồng ý giao tiếp cho bà B 10.000.000đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, không chấp nhận yêu cầu của bà B buộc phía bị đơn phạt cọc.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ về phạt cọc, đồng thời phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện

kiểm sát nhân dân huyện Đ trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc B yêu cầu ông Nguyễn Văn C bồi thường thêm số tiền phạt cọc là 510.000.000đồng là không có cơ sở, vì giữa bà B và ông C đã có sự thoả thuận chuyển cọc cho người khác, chấm dứt hợp đồng đặt cọc và không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, được thể hiện thông qua các tin nhắn giữa bà B và ông H con của ông C là bà B đồng ý nhận lại số tiền 600.000.000đồng, thực tế ông H đã chuyển cho bà B 590.000.000đồng, còn 10.000.000đồng trừ vào số tiền cho người môi giới. Mặc dù các bên không có thoả thuận số tiền phải trả cho người môi giới, tuy nhiên bà B là người chủ động nhờ ông H bán cọc cho người khác, lẽ thông thường người chịu tiền môi giới là bà B. Tại phiên toà, ông H đồng ý thanh toán tiếp cho bà B 10.000.000đồng nhưng bà B không đồng ý nhận nên cũng không thể công nhận sự tự nguyện của ông H.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ với nội dung Toà án sơ thẩm tuyên bố nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng và phần án phí của cấp sơ thẩm đã tính không phù hợp. Do cấp sơ thẩm đã nhận định vô hiệu hợp đồng cọc nên buộc nguyên đơn chịu tiền án phí. Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc, việc rút yêu cầu này được phía nguyên đơn đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm về phần tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, đình chỉ xét xử đối với phần này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí rút đơn khởi kiện sẽ được giữ nguyên như bản án sơ thẩm, tuy nhiên phía bị đơn đồng ý chịu nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273, 276, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Nguyễn Thị Ngọc B khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn C, yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà B số tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc là 550.000.000đồng, do bà B đã nhận 590.000.000đồng nên yêu cầu ông C phải trả tiếp số tiền 510.000.000đồng. Ngược lại phía bị đơn ông Nguyễn Văn C có yêu cầu phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc. Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà B, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên bà B đã làm đơn kháng cáo, yêu cầu phía bị đơn phạt cọc; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị đối với bản án sơ thẩm về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, về trách nhiệm bồi thường do vi phạm thoả thuận đặt cọc và về án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, bà Kiểm sát viên tham gia phiên toà rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ về trách nhiệm bồi thường của ông C. Căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phần kháng nghị của Viện kiểm sát đã rút tại phiên toà.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc B yêu cầu ông Nguyễn Văn C bồi thường khoản tiền đặt cọc thấy rằng:

[4.1] Các bên đương sự đều thừa nhận, vào ngày 27/12/2020 bà B và ông C xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 208 và 209 cùng tờ bản đồ số 7. Trong hợp đồng đặt cọc không ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, tuy nhiên theo trình bày, thì ông C có nghĩa vụ thực hiện việc nhập thửa, chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị để các bên tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên không thoả thuận thời hạn thực hiện thủ tục nhập thửa cũng như chuyển mục đích. Bà B cho rằng thời hạn thoả thuận đến ngày 15/3/2021, tuy nhiên trong hợp đồng đặt cọc thì thời hạn này được thoả thuận là thời hạn thanh toán.

[4.2] Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì giữa bà B và ông H con của ông C có những thoả thuận khác. Căn cứ vào các tin nhắn qua lại giữa ông H và bà B được các bên thừa nhận thì bà B đã đề nghị ông H chuyển tiền cọc cho người khác, thanh toán lại cho bà B số tiền 600.000.000đồng, những thoả thuận này được xem là thoả thuận mới sau ngày 15/3/2021. Việc thoả thuận của ông H được ông C chấp nhận, xem như chính ông C thoả thuận. Mặc dù bà B và ông C không thoả thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng một thoả thuận mới đã thay thế giao dịch đặt cọc làm cho giao dịch này chấm dứt khi ông H chuyển lại cho bà B số tiền 590.000.000đồng. Bà B chỉ không đồng ý số tiền ông C còn nợ lại là 10.000.000đồng theo đề nghị của bà B, nên sau đó bà B tiến hành khởi kiện.

[4.3] Như vậy việc ông C chấm dứt hợp đồng không phải do ông C tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng cũng không phải vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng mà do có sự thoả thuận của các bên, vì vậy không có căn cứ huỷ hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự mà hợp đồng chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự. Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ.

[4.4] Đối với yêu cầu phạt cọc: Ông C không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không có lỗi trong việc các bên không tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ buộc ông C phải thanh toán cho bà B khoản tiền phạt cọc. Từ đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn mà cần bác yêu cầu. Tại phiên toà phúc thẩm, ông H đại diện cho ông C đồng ý giao tiếp cho bà B 10.000.000đồng nhưng bà B không đồng ý nhận nên Hội đồng xét xử không thể ghi nhận.

[4.5] Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc của bị đơn: Hợp đồng đặt cọc tiến đến giao kết hợp đồng có đối tượng là tiền, không phải là quyền sử dụng đất. Các bên thoả thuận sau khi đặt cọc thì phía bị đơn thực hiện thủ tục hợp thửa và chuyển mục đích, sau đó tiến hành giao kết hợp đồng. Thực tế ông C đã thực hiện việc hợp hai thửa đất 208, 209 và chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở đô thị. Việc hợp thửa hoàn tất vào ngày 02/6/2021, việc chuyển mục đích được thể hiện theo Quyết định số 7237/QĐ-UBND ngày 04/11/2021. Như vậy hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu như nhận định của bản án sơ thẩm. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút lại yêu cầu vô hiệu hợp đồng, việc rút đơn này được phía nguyên đơn đồng ý, căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Toà án chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố, huỷ bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc, đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn.

[5] Về án phí: Bà B phải chịu án phí do yêu cầu huỷ hợp đồng và yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận và phải chịu án phí phúc thẩm. Toà án cấp sơ thẩm buộc bà B chịu án phí hai lần cho cùng một quan hệ tranh chấp là chưa đúng. Do phía bị đơn ông C rút đơn khởi kiện phản tố vô hiệu hợp đồng nên án phí vẫn giữ như bản án sơ thẩm, tuy nhiên ông H đại diện ông C đồng ý chịu án phí này nên buộc ông C phải chịu án phí không có giá ngạch. Sửa bản án sơ thẩm.

[6] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308, Điều 309, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

Chấp nhận việc rút một phần kháng nghị của bà Kiểm sát viên tham gia phiên toà. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu bồi thường phạt cọc do Viện kiểm sát rút kháng nghị.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 122, 131, 132, 328, khoản 2 Điều 398 và Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B đối với ông Nguyễn Văn C yêu cầu huỷ hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020 và yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C phạt cọc số tiền 510.000.000đồng theo hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020.

2. Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc tuyên bố “Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020” vô hiệu.

Huỷ một phần bản án sơ thẩm về tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2020. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện vô hiệu hợp đồng đặt cọc.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu 24.700.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.200.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009060 ngày 24/11/2021 và 300.000đồng theo biên lai số 0009939 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, bà B còn phải nộp tiếp 12.200.000đồng.



Bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0006732 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0009937 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

Trong 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 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:**

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Kim Nga**