

Bản án số: 94/2023/DS-PT

Ngày: 09/3/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Mai Tiến Dũng

**Các thẩm phán:** Ông Vũ Viết Văn

Ông Trương Chí Anh

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 565/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2023/QĐ-PT ngày 09/02/2023 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Quang, sinh năm 1962. *Vắng mặt*

Địa chỉ: Thôn 2, xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH La defense – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà New Skyline, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền được phân công: Anh Bùi Duy Khánh và chị Lê Thị Thuý Hà (Theo Quyết định số 083 ngày 08/3/2023 của Công ty Luật TNHH La defense). *Có mặt*

**Bị đơn:** - Anh Vũ Văn Tình, sinh năm 1989. *Có mặt*

- Chị Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1991. *Có mặt*

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Khương Tân Phương, sinh năm 1981, Văn phòng luật sư Thuận Nam, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. *Có mặt*

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn Quang là nguyên đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

**Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quang trình bày:** Thông qua giới thiệu của một vài người quen, ông có biết vợ chồng anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị

Nhưng có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 588, tờ bản đồ số 02 diện tích 120m<sup>2</sup> tại xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Sau khi thỏa thuận thì vợ chồng anh Tình, chị Nhung đồng ý chuyển nhượng đất cho ông với giá 780.000.000 đồng. Ngày 09/4/2021 tại gia đình anh Tình, chị Nhung thì hai bên có ký “Giấy biên nhận bán đất”. Theo đó, vợ chồng anh Tình, chị Nhung đồng ý bán cho ông thửa đất nói trên và ông đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng. Ông sẽ giao nốt phần tiền còn lại khi hai bên làm thủ tục sang tên thửa đất trên. Nếu bên nào sai thì phải bồi thường cho bên kia số tiền 50.000.000 đồng. Anh Tình và chị Nhung đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Giấy biên nhận bán đất do anh Tình viết, sau đó ông giữ giấy.

Sau khi nhận tiền cọc, khoảng 04 hôm sau anh Tình và chị Nhung đã tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác mà không thông báo cho ông biết. Vợ chồng anh Tình đã bán đất cho người khác nhiều hơn so với giá bán cho ông là 120.000.000 đồng.

Vì vậy ông khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội buộc vợ chồng anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền bồi thường 500.000.000 đồng, tổng cộng là 550.000.000 đồng.

**Bị đơn anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung thống nhất trình bày:** Vợ chồng anh chị có thửa đất số 588, tờ bản đồ số 02 diện tích 120m<sup>2</sup> tại xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội do không có nhu cầu sử dụng nên khi ông Nguyễn Văn Quang đến hỏi mua thì vợ chồng anh chị đồng ý chuyển nhượng. Hai bên có ký “Giấy biên nhận bán đất” đối với thửa đất này với giá 780.000.000 đồng. Ông Quang có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Vợ chồng anh chị nhận đủ số tiền đặt cọc.

Sau khi nhận tiền cọc, vợ chồng anh chị chờ ông Quang mấy hôm nhưng ông Quang không đến để trả nốt số tiền còn thiếu. Ngày 16/4/2021, vợ chồng anh chị đã làm Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh chị Yên Hương và Hợp đồng đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Luyện. Nay ông Nguyễn Văn Quang khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh chị phải trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền bồi thường. Vợ chồng anh chị chỉ đồng ý trả lại số tiền 50.000 đồng, còn số tiền bồi thường 500.000 đồng vợ chồng anh không đồng ý trả.

**Tại phiên tòa sơ thẩm,** ông Nguyễn Văn Quang không rút yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên ông yêu cầu vợ chồng anh Tình, chị Nhung phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông vì ông đặt cọc là để mua đất chứ không phải là đặt cọc để được phạt cọc và bồi thường. Anh Tình, chị Nhung vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Quang để buộc anh Tình, chị Nhung phải trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền bồi thường 120.000.000 đồng cho ông Quang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của anh Tình, chị Nhung và anh Tình, chị Nhung chỉ phải trả lại cho ông Quang số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Còn số tiền phạt cọc và bồi thường do không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu đó của ông Quang.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 1/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ đã quyết định:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Quang. Buộc anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Quang số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Quang yêu cầu anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung phải trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng và tiền bồi thường 120.000.000 đồng.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Quang là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa:** Các đương sự giữ nguyên quan điểm ý kiến đã trình bày, không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác, không thoả thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm nhất trí trả cọc cho nguyên đơn 50.000.000 đồng. Không nhất trí phạt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:* Sau khi phân tích đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc, không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo khác. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

**[1]. Về hình thức:** Ông Nguyễn Văn Quang kháng cáo trong hạn luật định về hình thức là hợp lệ.

**[2]. Về nội dung:** Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Quang, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Giữa anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung đã đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang thửa đất 588, tờ bản đồ số 02, diện tích 120m<sup>2</sup> tại thôn 7, xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội với giá 780.000.000 đồng. Ngày 09/4/2021, bên ông Quang và bên anh Tình, chị Nhung có ký Giấy biên nhận bán đất. Giấy này do anh Tình là người viết. Theo nội dung thoả thuận tại Giấy biên nhận thì vợ chồng anh Tình, chị Nhung đồng ý chuyển nhượng cho ông Quang mảnh đất có diện tích 120m<sup>2</sup> tại thửa đất số 588, tờ bản

đồ số 02 tại thôn 7, xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội với số tiền là 780.000.000 đồng. Bên mua là ông Quang đặt cọc trước 50.000.000 đồng, khi công chứng sang tên thì ông Quang thanh toán số tiền còn lại. Bên bán là anh Tình và chị Nhung đồng ý nhận tiền đặt cọc và có nghĩa vụ hoàn tất mọi thủ tục để sang tên đất cho ông Quang.

Giấy biên nhận bán đất ngày 09/4/2021 là sự thỏa thuận của các bên nhằm mục đích giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, Giấy này được coi là Hợp đồng đặt cọc.

Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Giấy biên nhận bán đất giữa anh Tình, chị Nhung và ông Quang được viết tay và không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên loại Hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc các bên tham gia ký kết Hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết Hợp đồng đều xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc hay đe dọa; mục đích và các thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc: Các bên lập Hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 588, tờ bản đồ số 02, diện tích 120m<sup>2</sup> đất ở tại thôn 7, xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Đối tượng giao dịch của Hợp đồng là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 của Luật đất đai.

Như vậy, hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự nên Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của ông Quang đề nghị anh Tình, chị Nhung phải tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Xét yêu cầu của ông Quang là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; mặt khác trên thực tế hiện nay thì anh Tình, chị Nhung đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất mà ông Quang đã đặt cọc cho người khác. Do vậy yêu cầu này của ông Quang không được chấp nhận.

Xét yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thì thấy: Xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: “... nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Anh Tình, chị Nhung nhất trí trả lại ông Quang số tiền đặt cọc, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc anh Tình, chị Nhung phải trả cho ông Quang số tiền 50.000.000 đồng mà ông Quang đã đặt cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “Đối với yêu cầu của ông Quang về việc phạt cọc 50.000.000 đồng, với lý do ông Quang cho rằng sau khi đặt cọc thì ông có điện thoại và đến nhà hỏi để bảo vợ chồng anh Tình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng anh Tình, chị Nhung không làm.

*Vợ chồng anh Tình, chị Nhung cho rằng sau 3 – 4 ngày nhận tiền đặt cọc thì vợ chồng anh chị có gọi cho ông Quang đến để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Quang không đến. Do vậy vợ chồng anh đã chuyển nhượng cho người khác.*

*Cả ông Quang và vợ chồng anh Tình, chị Nhung chỉ nói miệng với nhau, không có tài liệu, chứng cứ cụ thể để chứng minh cho việc có chủ động trong giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Mặt khác tại Giấy biên nhận bán đất không ghi ngày tháng năm phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy việc anh Tình, chị Nhung chuyển nhượng cho người khác là không có lỗi nên không bị phạt cọc”.*

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của anh Tình và chị Nhung. Khi anh Tình, chị Nhung chưa tiến hành thỏa thuận giải quyết về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cũng như chưa giải quyết xong về số tiền ông Quang đã đặt cọc thì anh Tình và chị Nhung đã chuyển nhượng diện tích đất nhận đặt cọc của ông Quang cho người khác. Do vậy, anh Tình, chị Nhung là bên có lỗi nên phải trả cho ông Quang số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Số tiền ông Quang đòi anh Tình và chị Nhung bồi thường 120.000.000 đồng do các bên không có thỏa thuận nên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích và chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Quang và sửa bản án dân sự sơ thẩm. Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

### **[3]. Về án phí:**

Yêu cầu của ông Quang được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Văn Quang phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; tuy nhiên ông Quang là người cao tuổi nên được miễn án phí. Anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:** Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật người cao tuổi; 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:** Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Quang.
- Buộc anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Quang số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu

đồng) và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Quang yêu cầu anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung phải trả số tiền bồi thường 120.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Quang về yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày có Đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, thì hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn Quang được miễn án phí dân sự. Hoàn trả ông Quang số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0040046 ngày 16/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Anh Vũ Văn Tình và chị Nguyễn Thị Nhung phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Mai Tiến Dũng**