

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 203/2023/DS-PT

Ngày: 15-9-2023

*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Hưng

*Các Thẩm phán:*

Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Học – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 467/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lương Thị L, sinh năm 1989.

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Ngọc T, sinh năm 1984.

Địa chỉ cư trú: Tổ A, khu phố B, phường C, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc V – Luật sư Văn phòng luật sư Q – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị G, sinh năm 1969.

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Chị Lương Thị L là nguyên đơn.

*(Ông Lương Ngọc T và ông Phạm Quốc V có mặt, người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung án sơ thẩm:

*\* Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn chị Lương Thị L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm là chị Hoàng Thị V trình bày:*

Qua giới thiệu của chị U (chủ quán nơi chị L làm việc) thì chị L được biết bà G đang có nhu cầu bán đất nên chị L có đến hỏi chị G để mua đất, hai bên thỏa thuận diện tích mua là 2.000m<sup>2</sup> tại thửa 90 và thửa 200, TĐĐ số 03 (nay là thửa 217, TĐĐ số 18) thuộc xã B với giá là 770.000.000đ/01 sào. Đặt cọc lần 1 ngày 27/7/2019 với số tiền 100.000.000đ. Đến ngày 11/9/2019, bà G tiếp tục bán cho chị L 0,5 sào (500m<sup>2</sup>) với giá 385.000.000đ, đặt cọc trước 200.000.000đ.

Khi chị L và bà G giao dịch đặt cọc mua đất thì bà G có nói là hiện diện tích đất mua là 1.000m<sup>2</sup> tại thửa A và thửa B, TĐĐ số 3 (nay là thửa C, TĐĐ số D) thuộc xã B, Giấy chứng nhận QSD đất đang đứng tên bà Trần Ngọc S, bà G có nói là đất đang làm thủ tục sang tên chuyển quyền cho bà G tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện T. Do vậy chị L mới tin tưởng để giao dịch đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi bà G được chuyển nhượng sang tên diện tích đất tại thửa A và thửa B, TĐĐ số 03 (nay là thửa C, TĐĐ số D) thuộc xã B thì bà G lại không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2019 và ngày 11/9/2019, cụ thể là không chuyển nhượng đất cho chị L.

Nay chị L yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2019 và ngày 11/9/2019, yêu cầu bà Trần Thị G có nghĩa vụ nghĩa vụ hoàn trả cho chị L số tiền 600.000.000 đồng, trong đó tiền cọc đã giao cho bà G là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Ngoài ra, chị L không còn yêu cầu nào khác.

*\* Bị đơn – bà Trần Thị G và người đại diện theo ủy quyền – anh Nguyễn Văn N (đã chấm dứt việc ủy quyền ngày 13/4/2022), trình bày:*

Tại thời điểm bà G nhận tiền đặt cọc của chị Luy để chuyển nhượng diện tích 1.500m<sup>2</sup> thuộc thửa A và thửa số B TĐĐ số 3 (nay là thửa số C, TĐĐ số D) cho chị L thì bà G chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên bà G có nói với chị L là bà G đang làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSD đất nêu trên và khi giao nhận tiền đặt cọc cho chị L thì chị L cũng biết điều này.

Nay bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho chị L tiền cọc đã nhận là 300.000.000đ. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

*\* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:* Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2019 và ngày 11/9/2019 là hợp đồng đặt cọc đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đúng về mặt hình thức và nội dung. Các bên khi ký hợp đồng đặt cọc tự nguyện về ý chí không bị ép buộc. Do vậy, đề nghị

HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng. Trong đó, tiền nhận cọc là 300.000.000đ, tiền phạt cọc là 300.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 13/6/2022, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 15/2022/QĐ-SCBSBA ngày 23/6/2022 và số 15A/2022/QĐ-SCBSBA ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị L, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2019 và ngày 11/9/2019 được giao kết giữa chị Lương Thị L và bà Trần Thị G; buộc bà Trần Thị G có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị Lương Thị L số tiền nhận cọc là 300.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu của chị Lương Thị L đối với bà Trần Thị G về yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000đ. Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và việc thi hành bản án của tòa án.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 23/6/2022, nguyên đơn bà Giang đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông Lương Ngọc T đại diện giữ nguyên kháng cáo và có lời khai xác định diện tích đất bà L thỏa thuận chuyển nhượng theo hai hợp đồng đặt cọc ký với bà G là 1.500m<sup>2</sup>.

- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của nguyên đơn:*  
Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2019 và ngày 11/9/2019 do các bên tự nguyện giao kết, đảm bảo về hình thức và nội dung, đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không bắt buộc bên chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kiện của nguyên đơn.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo: Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn chị Lương Thị L gửi đơn kháng cáo, chậm nộp lại biên lai thu tiền tạm ứng án phí cho Tòa án nhưng được chấp nhận việc kháng cáo quá hạn theo Quyết định số 18/2022/QĐ-PT ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nên kháng cáo của chị L được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai, bị đơn bà Trần Thị G vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

## [2] Về kháng cáo:

[2.1] Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/11/2019, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện theo cam kết đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc 27/7/2019 và ngày 11/9/2019. Theo Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 25/01/2021, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả tiền cọc 300.000.000đ, phạt cọc 300.000.000đ và chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, hai bên khai nhận: Vào ngày 27/7/2019 và ngày 11/9/2019, có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1.500m<sup>2</sup>, thuộc thửa số A và thửa số B, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa số C, tờ bản đồ số D) xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; bị đơn có chỉ cho nguyên đơn vị trí đất, nhưng hai bên không tiến hành cắm cọc để xác định rõ vị trí, tứ cận, chiều ngang, chiều dài đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng; nguyên đơn đã biết bị đơn chưa phải là người sử dụng hợp pháp diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý đặt cọc. Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả tiền cọc đã nhận là 300.000.000đ, không đồng ý với yêu cầu phạt cọc.

[2.2] Căn cứ yêu cầu khởi kiện, trình bày của đương sự nêu trên và tài liệu chứng cứ được thu thập có tại hồ sơ, cấp sơ thẩm nhận định bị đơn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận là vi phạm quy định tại Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai nên hợp đồng đặt cọc ký giữa các bên vô hiệu, do thuộc trường hợp giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Và tại hợp đồng đặt cọc các bên cũng không có thỏa thuận về việc phạt cọc trong trường hợp chấm dứt hợp đồng, theo đó cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc các bên đã ký và buộc bị đơn thanh toán lại nguyên đơn 300.000.000đ tiền cọc đã nhận, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

## [3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 15.000.000đ (300.000.000đ x 5%). Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 15.000.000đ (300.000.000đ x 5%), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Lương Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 13/6/ 2022, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 15/2022/QĐ-SCBSBA ngày 23/6/2022 và số 15A/2022/QĐ-SCBSBA ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất Đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12, ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lương Thị L đối với bị đơn bà Trần Thị G về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2019 và ngày 11/9/2019 được giao kết giữa chị Lương Thị L và bà Trần Thị G.

1.2. Buộc bà Trần Thị G có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị Lương Thị L số tiền nhận cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Lương Thị L đối với bà Trần Thị G về yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

#### 3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị G phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Chị Lương Thị L phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006920 ngày 11/02/2020 và 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0006435 ngày 01/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, chị L còn phải nộp 700.000đ (Bảy trăm nghìn đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lương Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001434 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, chị L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành bản án của Tòa án.

5.1. 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5.2. 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 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Trảng Bom;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bom;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Trung Hưng**