

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 293/2022/DS-PT  
Ngày 29-12-2022  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng  
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng  
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 247/2022/QĐ-PT ngày 16/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 369/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: số 18, đường số 17, khu phố Đ1, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn Phước V, sinh năm 1985; địa chỉ: số A3/159, phường V1, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: số 64/15/14, tổ 4, khu phố Đ2, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993; địa chỉ: số 40, đường TTA, khu phố Đ2, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 30/6/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lương Thanh T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số 544/07, tổ 18A, khu phố C, phường H2, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2021; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/8/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Năm 2018, qua tìm hiểu bà T biết được bà Lê Thị L có nhu cầu chuyển nhượng đất có sổ chung với diện tích  $6m \times 20m = 120m^2$ , thuộc một phần thửa đất số 3900, tờ bản đồ số 3TDH, tọa lạc khu phố C, phường H2, thành phố A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH15778 ngày 23/6/2015 cấp cho bà Lương Thanh T1. Bà L hứa sẽ chuyển mục đích đất thành đất ở, tách thửa để ra sổ cho bà T.

Theo thỏa thuận, ngày 19/12/2018 bà T và bà L ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Giá chuyển nhượng diện tích đất trên là 1.200.000.000 đồng. Bà T đặt cọc cho bà L số tiền 420.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán ngay khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 20/12/2018 (âm lịch). Đồng thời, hai bên có thỏa thuận rõ trong hợp đồng đặt cọc là tiền chi phí làm giấy chứng nhận 245.000.000 đồng, mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  sau khi ra được giấy chứng nhận. Tuy nhiên, đến ngày 20/12/2018 (âm lịch) là ngày hẹn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L cố tình né tránh, không hợp tác, không ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bà L phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà T và bà T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 780.000.000 đồng cho bà L.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/8/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà L vô hiệu, buộc bà L trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 420.000.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/01/2022 và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Trước đây bà L có nhận chuyển nhượng của bà Lương Thanh T1 diện tích đất  $240m^2$  thuộc một phần thửa đất 3900, tờ bản đồ số 3TDH, tọa lạc tại khu phố C, phường H2, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng giữa bà L với bà T1 cũng chỉ làm giấy tay do đất không tách thửa được nhưng do thời gian đã lâu nên nay giấy tờ chuyển nhượng đã thất lạc. Sau đó, bà L có thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T  $\frac{1}{2}$  diện tích đất là  $120m^2$ , với giá 1.200.000.000 đồng. Do đất chưa tách thửa được nên bà L có nói rõ với bà T là đất này giấy chứng nhận chung, không xây dựng được nhưng bà T muốn mua thì bà L sẽ bán và chỉ thỏa thuận giấy tay hoặc vi bằng. Bà L và bà T có làm hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2018 (dương lịch), theo đó 2 bên thỏa thuận bà T đưa cho bà L số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng, ngày 20/12/2018 (âm lịch) bà T phải

thanh toán cho bà L đủ số tiền còn lại 780.000.000 đồng. Bà L không có hứa hẹn sẽ ra giấy chứng nhận cho bà T. Thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc trên, bà T đã giao cho bà L số tiền 420.000.000 đồng, sau đó bà T không thanh toán tiền cho bà L theo đúng cam kết. Bà L xác định bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T bằng giấy tay hoặc vi bằng chứ không cam kết ra giấy chứng nhận cho bà T và bà T biết rõ đất này không tách sổ được. Trong đơn khởi kiện, bà T trình bày là ngày 20/12/2018 (âm lịch) là ngày hẹn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng, mà ngày 20/12/2018 (âm lịch) chỉ là ngày bà T phải thanh toán số tiền còn lại cho bà L. Đất chưa tách sổ được nên không thể ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng được. Hiện nay, bà L vẫn có ý định tiếp tục chuyển nhượng cho bà T nhưng bà T không mua nữa nên bà L không đồng ý trả lại tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thanh T1 đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng theo quy định nhưng bà T1 không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án và không có ý kiến hay cung cấp các tài liệu, chứng cứ gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 131, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 92, 144, 147 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Lê Thị L.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị L được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/12/2018 là hợp đồng vô hiệu.

1.2. Buộc bà Lê Thị L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 420.000.000 (bốn trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/9/2022 người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Thời điểm ký kết hợp đồng bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L không có giấy ủy quyền của bà T1 nên hợp đồng đặt cọc giữa bà T với bà L vô hiệu, bị đơn có nhận của nguyên đơn 420.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 420.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Quyền sử dụng đất diện tích 1.755,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 3900, tờ bản đồ số 3TDH, tọa lạc tại phường H2, thành phố A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 464016, số vào sổ CH15778 ngày 23/6/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) A cấp cho bà Lương Thanh T1 (cùng sử dụng đất với ông Lê Thanh Q, do bà Lê Thị D làm đại diện). Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà T có yêu cầu đưa bà D và ông Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo cho bà T và bà L cung cấp địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bà D và ông Q nhưng không ai cung cấp được. Đồng thời, xét thấy quan hệ mà hai bên đang tranh chấp trong vụ án là quan hệ hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà T, thời điểm giao kết hợp đồng không có sự tham gia của bà D và ông Q. Do đó, việc giải quyết quan hệ đặt cọc này không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của bà D và ông Q nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà D và ông Q vào tham gia tố tụng, là phù hợp quy định pháp luật.

Ngày 19/12/2018, bà L (bên bán) và bà T (bên mua) ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 120m<sup>2</sup> (06m ngang x dài 20m) thuộc một phần thửa đất số 3900 nêu trên với giá 1.200.000.000 đồng; thanh toán lần 1, ngày 19/12/2018: 420.000.000 đồng, thanh toán lần 2, ngày 20/12/2018: 780.000.000 đồng, hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất bà T phải thanh toán cho bà L 780.000.000 đồng; tiền làm sổ 245.000.000 đồng, mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$ , sau khi ra sổ đỏ mỗi bên một nửa sổ thì cùng thống nhất bán ra chia hai lô giữa, bán lô ngoài không thổ cư; trường hợp bà L không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay đất bị tranh chấp hoặc đối ý không bán thì bồi thường gấp hai lần số tiền mà bà T đã đặt cọc, trường hợp bà T không đúng thỏa thuận cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà L. Bà T, bà L thống nhất trình bày, ngày 19/12/2018 hai bên giao kết đặt cọc với nội dung nêu trên, bà T giao cho bà L 420.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 420.000.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

[2.2] Xét, vào thời điểm hai bên thỏa thuận việc đặt cọc này, phần đất bà L cam kết chuyển nhượng cho bà T, bà L khai nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ bà T1 nhưng không có gì chứng minh, đến thời điểm này bà L cũng không có giấy tờ gì chứng minh bà có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp hoặc được uỷ quyền hợp lệ để đứng ra nhận cọc và thực hiện việc chuyển nhượng. Đồng thời, diện tích đất là đất nông nghiệp cũng không thể tách thửa được và bà T cũng biết rõ điều này. Cả bà T và bà L đều biết rõ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không thể thực hiện được một cách hợp pháp (không thể ký kết hợp đồng công chứng và tách thửa sang tên cho bà T) nhưng vẫn tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc. Tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*. Giao dịch đặt cọc giữa bà T và bà L là trái pháp luật, không thể thực hiện được theo quy định nên bị vô hiệu ngay từ khi giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2018 giữa bà T với bà L vô hiệu là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”* Bà L đã nhận của bà T số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng, nay bà T yêu cầu bà L hoàn trả lại số tiền đã nhận, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L trả lại tiền cọc đã nhận cho bà T là có căn cứ.

Về xử lý tài sản trên đất: Theo kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm trên đất hiện có 01 công trình đang dở có diện tích 26,04m<sup>2</sup>, kết cấu: tường gạch xây chưa tô, cột gạch, một phần nền gạch men, chưa có mái. Công trình này bà L xác định do bà T tự ý xây dựng trái phép. Tại phiên tòa, người đại diện của bà T xác định công trình này không phải do bà T xây dựng và không có yêu cầu giải quyết đối với tài sản này. Bà L không có chứng cứ gì chứng minh công trình này bà T xây dựng và cũng không có yêu cầu giải quyết đối với tài sản này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Từ phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của đơn bà Nguyễn Thị H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004200 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố A;
- TAND thành phố A;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**