

Bản án số: 11/2023/DS-PT.

Ngày: 17/01/2023

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Minh Hiền.

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Việt Hùng;

Ông Đặng Văn Quyết.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hải Yến- Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Bà Hà Thị Hải- Kiểm sát viên.

Trong ngày 16-17/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2022/TLPT- DS ngày 07/10/2022 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa; Thông báo thay đổi lịch phiên tòa giữa:

**Nguyên đơn:** Anh Trần Văn H sinh năm 1986, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã Đồng V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

**Bị đơn:** Anh Vũ Văn C sinh năm 1983, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Lịch S, xã Cẩm L, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ, quyền và lợi ích hợp pháp cho anh C:

Luật sư Nguyễn Thế Tr, (có mặt).;

Luật sư: Nguyễn Thanh Đ, (có mặt).

Đều thuộc Công ty TNHH TDLAW, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

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

1/ Anh Nguyễn Văn Ng sinh năm 1987, (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Độ Tr xã Cương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2/ Chị Vũ Thị Đ sinh năm 1985, (vợ anh H, vắng mặt).  
Địa chỉ: Thôn Nam, xã Đồng Việt, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**Nguyên đơn là anh Trần Văn H đã trình bày:** Do mối quan hệ làm ăn anh có biết anh Vũ Văn C có địa chỉ: Thôn Lịch S, xã Cẩm L, huyện L. Anh C có nói với anh về việc anh C có 01 thửa đất có diện tích 864m<sup>2</sup> ở thôn Mai Sơn, xã Cẩm Lý có nguyện vọng muốn chuyển nhượng cho người khác với giá chuyển nhượng là 1.080.000.000đ. Anh đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này của anh C. Ngày 23/8/2021, anh đã đặt cọc cho anh C số tiền là 100.000.000đ. Theo Hợp đồng đặt cọc, bên B là anh phải đặt cọc trước cho bên A là anh C số tiền là 100.000.000đ. Số tiền còn lại 980.000.000đ. Thời gian đặt cọc là 20 ngày. Đến ngày 13/8/2021. Bên A nhận đủ tiền đặt cọc cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền cho bên A. Bên A cam kết đất đủ diện tích, không có tranh chấp, pháp lý rõ ràng. Cam kết chung: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào. Nếu quá thời thỏa thuận trên mà bên A anh C không bán tài sản đã đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B số tiền là 400.000.000đ, trong đó có 100.000.000đ là tiền đặt cọc còn 300.000.000đ là tiền phạt cọc. Nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký hai bên và đại diện bên C là anh Vũ Trí Thích ký tên với tư cách là người làm chứng.

Số tiền còn lại là 980.000.000đ thì anh đồng ý đến ngày 13/9/2021 sẽ trả nốt cho anh C. Anh đã giao tiền cọc cho anh C. Anh C hẹn với anh sau mấy hôm sẽ giao cho anh bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01596/QSDĐ/QĐ, số 574.QĐ/UBND của UBND huyện L. Sau đó anh C có chụp sơ đồ thửa đất ở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi gửi cho anh qua zalo trên điện thoại di động. Ngày 13/9/2021, anh C đã điện thoại cho anh bảo anh đến Văn phòng Công chứng ở thị trấn Đồi Ngô, huyện L để gặp anh Nguyễn Văn Ng. Anh C có nhắn cho anh số điện thoại của anh Ng để làm thủ tục công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau đó có anh liên lạc với anh Ng qua điện thoại, anh Ng cho biết diện tích đất 864m<sup>2</sup> ở thôn Mai Sơn, xã Cẩm Lý không phải của anh C. Anh C chỉ là người môi giới bán đất của anh Ng cho người khác. Khi anh C điện thoại cho anh trao đổi với anh về việc anh phải gặp anh Ng thì anh có hỏi anh C là “Gặp anh Ng để làm gì?”, anh C chỉ nói với anh là bảo anh “Gặp anh Ng để

làm đất vì anh Ng đứng tên sổ đất”. Khi gặp anh Ng ở phòng công chứng thị trấn Đồi Ngô, anh Ng có đưa cho anh xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Ng. Anh cũng đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này của anh Ng với giá chuyển nhượng là 1.080.000.000đ. Anh Ng đã vào Văn phòng Công chứng hỏi về việc có đính chính tên vợ chồng anh trong trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được không? Cán bộ Văn phòng Công chứng có nói trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn đủ chỗ để ghi tên của người nhận chuyển nhượng. Ngay sau đó anh Ng và anh đến Bộ phận một cửa của UBND huyện L hỏi về vấn đề này. Sau khi hỏi xong, anh Ng đã quay ra nói với anh là hiện tại không thể đính chính được trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phải chờ một thời gian để UBND huyện L cấp thêm 1 tờ giấy kẹp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới chỉnh sửa vào được. Anh Ng còn đề nghị là chỉ một mình tôi đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh không đồng ý. Anh Ng đã gọi điện thoại cho anh C, sau đó anh C đã gọi điện thoại lại cho anh nói là không thể làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ trong ngày 13/9/2021 được mà phải chuyển sang hôm sau. Anh có với anh C là: Thế thì quá thời hạn theo thỏa thuận của Hợp đồng. Anh C đồng ý trả lại cho anh  $\frac{1}{2}$  giá trị tiền đặt cọc cho tôi hoặc tôi phải vào  $\frac{1}{2}$  giá trị tiền của lô đất ghi trong Hợp đồng, tức là 540.000.000đ, nhưng anh không đồng ý. Nay, anh C cho rằng tôi đã san lấp một phần của thửa đất và do tôi bị một số người dân cản trở việc vận chuyển đất trên đường là không đúng. Anh C còn cho rằng việc không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng đất là hoàn toàn do lỗi của anh là không đúng. Thực chất thì anh Ng đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Ngô Thị Lý, sinh năm 1988 ở Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang. Sau đó bà Ngô Thị Lý đã thay đổi hiện trạng thửa đất chứ không phải là anh. Một thời gian ngắn anh liên lạc với anh C, anh C không trả lời anh và anh C cũng không liên lạc lại cho anh. Nay, anh đề nghị anh C phải trả vợ chồng anh tổng số tiền 400.000.000đ. Trong đó số tiền đặt cọc 100.000.000đ và số tiền vi phạm Hợp đồng đặt cọc 300.000.000đ. Anh đề nghị Tòa án không đưa vợ anh C là chị Xoan vào tham gia tố tụng trong vụ án vì chị Xoan không liên quan đến anh với anh C trong vụ án tranh chấp về tiền đặt cọc này.

+ Ông Vũ Văn T là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn H trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2021 giữa anh C và anh H ghi rõ: *“Thời hạn đặt cọc là ngày 23/8/2021 đến ngày 13/9/2021, bên A (tức anh C) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”*.

Tại Điều 4 ghi phần cam kết chung: *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ Cơ*

*quan tổ chức, cá nhân nào. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 4 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả bồi thường là 400.000.000đ. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”.*

Theo thỏa thuận này giữa các bên thì anh C đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, đặt chuyển nhượng không phải của anh C mà anh C lại giao kết Hợp đồng chuyển nhượng với cho anh H. Anh C đã vi phạm thời gian hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ ghi trong Hợp đồng cụ thể là đến ngày 13/9/2021, anh C vẫn không làm đầy đủ các thủ tục công chứng của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**Bị đơn là anh Vũ Văn C đã trình bày:** Thừa đất có diện tích 864m<sup>2</sup> (trong đó 360m<sup>2</sup> đất ở và 504m<sup>2</sup> đất vườn) ở thôn Mai S, xã Cẩm L, huyện L đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đức Chiến ở thôn Mai Sơn, xã Cẩm Lý, huyện L ngày 19/4/2021. Anh Nguyễn Văn Ng ở thôn Độ, xã Cương Sơn đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Chiến và anh Ng đã được đính chính tên anh Ng tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Chiến ngày. Do anh Ng không có nhu cầu sử dụng đất, ngày 15/8/2021, anh Ng có lập Hợp đồng ủy quyền cho anh tìm khách hàng để anh Ng chuyển nhượng thửa đất trên. Ngày 23/8/2021, anh và anh H đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất trên cho anh H. Hai bên có làm Hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng thửa đất là 1.080.000.000đ. Theo Hợp đồng đặt cọc, anh H đã đặt cọc cho anh trước số tiền là 100.000.000đ. Hẹn ngày 13/9/2021, (sau 20 ngày) anh sẽ phải làm các thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng để hoàn tất các thủ tục pháp lý để giao thửa đất của anh Ng cho anh H. Trong thời gian đặt cọc tiền, anh Ng đã thiện chí chuyển nhượng thửa đất. Anh H đã đến chặt cây trên thửa đất này và vận chuyển đất đi nơi khác, san lấp đất. Nhưng khi anh H vận chuyển đất không xin phép các hộ dân liên kề và không nộp tiền đường bê tông nên các hộ dân đã không cho vận chuyển đất đi nữa. Anh H còn đưa người đến để xem đất để anh H bán đất nhưng anh H không bán được. Ngày 13/9/2021, anh Ng đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan cùng với anh H đến Văn phòng Công chứng huyện L để làm thủ tục chuyển nhượng cho anh H, nhưng anh H lại muốn ghi tên cả 2 vợ chồng anh H trong trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ chỗ trống để đứng tên cả 2 vợ chồng anh H nên anh H đã không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên nữa và anh H đã yêu cầu anh phải trả tiền cọc cho anh H. Anh không đồng ý trả tiền cho anh H số tiền 400.000.000 đồng theo yêu cầu của anh H vì anh không có vi phạm Hợp đồng đặt cọc. Anh luôn thiện trí chuyển nhượng thửa đất của anh Ng cho anh H. Anh đề nghị Tòa án không đưa vợ

anh là chị Xoan vào tham gia tố tụng vì chị Xoan không liên quan đến số tiền cọc đang tranh chấp giữa anh và anh H.

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

Chị Vũ Thị Đ trình bày: Chị là vợ anh H, tháng 8/2021 chồng chị là anh Trần Văn H có ký Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 864m<sup>2</sup> ở xã Cẩm Lý, huyện L với anh C. Anh H đã đặt cọc trước số tiền là 100.000.000đ. Số tiền này là tài sản chung vợ chồng. Nay, anh C đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, anh H là chồng chị đã khởi kiện đến Toà án yêu cầu anh C thanh toán trả số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và tiền vi phạm Hợp đồng đặt cọc là 300.000.000đ, chị hoàn toàn nhất trí theo yêu cầu khởi kiện của anh H.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Toà án nhân dân huyện L đã áp dụng các Điều 26, khoản 1, Điều 35, khoản 1, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 BLTTDS năm 2015, Điều 116, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 328, Điều 357, khoản 2, Điều 468 BLDS, khoản 2, Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H đối với anh Vũ Văn C về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Vũ Văn C phải có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn H, chị Vũ Thị Diệp số tiền đặt cọc là 100.000.000đ, tiền phạt cọc là 300.000.000đ, tổng cộng là 400.000.000đ.

Buộc anh Vũ Văn C phải hoàn trả anh Trần Văn H 5.000.000đ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

2/ Án phí DSST: Buộc anh Vũ Văn C phải chịu 20.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh H số tiền 10.000.000đ tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp tại chi cục thi hành án huyện L theo biên lai thu số 0013284 ngày 07/10/2021.

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/8/2022, anh C nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm;

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

+ Anh Vũ Văn C và Luật sư Tr; Luật sư Đ đã trình bày: Anh C là người đại diện theo ủy quyền của anh Ng để giao dịch mua bán đất của anh Ng cho anh H. Anh H là người có lỗi dẫn đến giao dịch mua bán đất không thành, đề nghị Hội

đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của anh H. Số tiền cọc là 100.000.000 đồng thì anh C đã đưa cho anh Ng. Do anh Ng chỉ đồng ý trả cho anh H 50.000.000 đồng tiền cọc nên anh C cũng chỉ đồng ý trả cho anh H 50.000.000 đồng tiền.

+ Anh Trần Văn H đã trình bày: Anh cũng có lỗi là tin tưởng anh C có thừa đất do anh không được xem Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh Ng. Nay, anh chỉ đề nghị anh C phải trả cho anh 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

**Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là anh Trần Văn H, sửa một phần bản án sơ thẩm đã xử theo hướng: Anh Vũ Văn C phải trả cho anh H số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền anh H phải trả cho anh C là 200.000.000 đồng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 23/8/2021, anh Trần Văn H là bên bán (bên A) và anh Vũ Văn C là bên mua (bên B) đã giao kết Hợp đồng đặt cọc có nội dung:

Tài sản đặt cọc là thửa đất 00, tờ bản đồ số 00 diện tích 864m<sup>2</sup> có địa chỉ ở thôn Mai Sơn, xã Cẩm Lý, huyện L, tỉnh Bắc Giang kèm theo Giấy chứng nhận QSH-QSD số 01596 QSDĐ/QĐ số 574QĐ.

Giá bán chuyển nhượng: 1.080.000.000 đồng;

Bên B đặt trước số tiền 100.000.000 đồng;

Số tiền còn lại: 980.000.000 đồng.

Thời hạn đặt cọc: Ngày 23/8/2021 đến ngày 13/9/2021, bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Thỏa thuận về thuế và lệ phí: Cam kết đất đủ diện tích, không tranh chấp, pháp lý rõ ràng;

Cam kết chung: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ Cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán,

chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 4 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả bồi thường là 400.000.000đ. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”.

Do các bên không thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng QSDĐ nên đã xảy ra tranh chấp, nguyên đơn là anh Vũ Văn Hứa khởi kiện yêu cầu anh Vũ Văn C trả cho anh H tiền cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H, buộc anh C phải trả cho anh H số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Tổng số tiền anh H phải trả cho anh C là 400.000.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh C kháng cáo không đồng ý trả tiền cọc và số tiền phạt cọc cho anh H. Tại đơn kháng cáo, anh C đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án xác định sai tư cách tố tụng, xác định anh là bị đơn là không đúng.

[1] Xét kháng cáo của anh C đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại đơn khởi kiện của anh H thể hiện anh H khởi kiện yêu cầu anh C trả tiền cọc và tiền phạt cọc. Theo quy định của khoản 3, Điều 68 BLTTDS quy định bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm. Do anh H khởi kiện anh C nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh C là bị đơn là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của anh C là không có căn cứ.

[2] Về việc anh C không đồng ý trả tiền cọc là 100.000.000 đồng cho anh H thì thấy:

Ngày 23/8/2021, anh Trần Văn H là bên bán (bên A) và anh Vũ Văn C là bên mua (bên B) đã giao kết Hợp đồng đặt cọc có mục đích anh H nhận chuyển nhượng QSDĐ của anh C thửa đất 00, tờ bản đồ số 00 diện tích 864m<sup>2</sup> có địa chỉ ở thôn Mai Sơn, xã Cẩm Lý, huyện L, tỉnh Bắc Giang kèm theo Giấy chứng nhận QSH-QSD số 01596 QSDĐ/QĐ số 574QĐ.

Theo bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án) và Công văn số 472/CV-VPĐK ngày 21/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp cho Tòa án đã thể hiện nội dung: Tại thời điểm các bên giao kết Hợp đồng thì Giấy chứng nhận QSDĐ không mang tên anh C cụ thể là:

Theo bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/10/2021 thì anh Nguyễn Văn Ng sinh năm 1987 có địa chỉ: Thôn Độ Trại, xã Cương Sơn, huyện L, tỉnh Bắc Giang có quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 85 tờ bản đồ số 107 có diện tích 863,5m<sup>2</sup> ở thôn Mai Sơn, xã Cẩm Lý, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 12/10/2021, ông Ngà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Vũ Văn Thao. Ngày 25/10/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bắc Giang đã chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Văn Thao sinh năm 1987, có địa chỉ: 2005 Đôn nguyên B, dự án ĐTXD nhà ở xã hội Đại Kim, khu Đồng Mỗ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo mã hồ sơ số: 008.07.09H02-211014-0053.

Ngày 22/3/2022, ông Thao đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Ngô Thị Lý sinh năm 1988 có địa chỉ thôn Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 10/3/2022, bà Lý làm thủ tục tách thửa đất trên thành 5 thửa và ngày 01/6/2022, bà Lý đã chuyển 02 thửa cho 02 cặp vợ chồng người gồm: Ông Nguyễn Văn Kiên, bà Diêm Thị Quyên có địa chỉ thôn Yên Viên, xã Vân Hà, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang và ông Nguyễn Văn Thạn, bà Vũ Ngọc Anh có địa chỉ thôn Đồng Xoài, xã Đồng Thành, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Giang.

Như vậy, thửa đất là đối tượng của Hợp đồng đặt cọc cũng đã được chuyển nhượng qua rất nhiều chủ sử dụng đất nên việc nhận chuyển nhượng QSD Đ giữa anh H và anh C là không thể thực hiện được. Do anh H đã giao cho anh C số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc anh C phải trả lại cho anh H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ.

Nay anh C cho rằng số tiền cọc này anh C đã giao cho anh Ng và anh C xuất trình Giấy ủy quyền có nội dung anh Ng ủy quyền cho anh C tham gia giao dịch chuyển nhượng đất của anh Ng. Anh C cho rằng anh C đã chuyển số tiền cọc cho anh Ng và anh C chỉ là người đại diện theo ủy quyền của anh Ng trong Hợp đồng đặt cọc nên anh C không có trách nhiệm trả tiền cho anh H là không có căn cứ. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đã xử về việc buộc anh C phải trả tiền cọc cho anh H. sau này giữa anh C và anh Ng có xảy ra tranh chấp cần giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3] Xét kháng cáo của anh C về việc không đồng ý trả tiền phạt cọc cho anh H thì thấy:

Phía anh C trình bày trước khi ký Hợp đồng đặt cọc với anh C thì anh có được anh Ng ủy quyền để bán đất trên hộ anh Ng, nhưng phía anh H khai không biết về Hợp đồng ủy quyền giữa anh Ng và anh C.

Tại điều 3 trong Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2021 hai bên thỏa thuận như sau: “Thời hạn đặt cọc là ngày 23/8/2021 đến ngày 13/9/2021, bên A (tức anh C) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”.

Theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc thì anh C phải cùng bên B (anh H) làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất và khi thủ tục hoàn tất anh H phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A (anh C), tuy nhiên đến thời hạn ngày 13/9/2021 anh C



không hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất cho anh H và vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận, vi phạm điều kiện thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng, đồng thời hiện tại thửa đất trên anh Ng đã bán cho người khác, do vậy không thể thực hiện được cam kết giữa anh C và anh H đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc.

Xét về mức độ lỗi trong giao dịch đặt cọc trên thì khi ký kết Hợp đồng đặt cọc để mua đất của anh C, theo anh H khai là chỉ được xem bản ảnh Giấy chứng nhận QSD đất nên tin đó là đất thuộc quyền sở hữu của anh C mới mua, trong việc thiết lập giao dịch này anh H cũng có một phần lỗi là không xem xét tìm hiểu kỹ về giấy tờ xem ai mới là người chủ thực sự của thửa đất, cũng không tích cực trong thực hiện các thủ tục tiếp theo để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Đồng thời anh H cũng thừa nhận khi cùng anh Ng đến làm thủ tục chuyển nhượng đất thì anh Ng có yêu cầu anh thanh toán 50% số tiền mua đất còn thiếu là 540.000.000 đồng và phải chờ vài ngày để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp Trích lục thửa đất do trang 4 của Giấy chứng nhận QSD Đ đã kín chỗ không thể dính chính trang 4 tên chủ sử dụng đất mới. Nhưng anh H không nhất trí với ý kiến của anh C. Anh H đã không tích cực thương lượng, thỏa thuận với anh Ng. Còn anh C cũng đã không có trách nhiệm với giao dịch mà mình đã ký kết, do vậy đánh giá một cách tổng thể thì lỗi dẫn đến Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được thuộc về cả anh C và anh H, mỗi người có lỗi 50% tương ứng với số tiền lỗi của các bên phải chịu là 150.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh Vũ Văn C phải trả lại anh H số tiền phạt cọc là có căn cứ. Tuy nhiên, theo sự phân tích đã nêu ở trên, việc Tòa án sơ thẩm buộc anh C phải chịu toàn bộ số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là chưa thỏa đáng. Nay phía anh H yêu cầu anh Vũ Văn C phải trả lại số tiền phạt cọc là 100.000.000đ, cần sửa bản án sơ thẩm đã xử theo hướng: Anh C chỉ phải trả anh H số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Do sửa một phần bản án sơ thẩm và anh C chỉ phải trả cho anh H tổng số tiền là 200.000.000 đồng nên anh C phải chịu số án phí dân sự sơ thẩm là:  $200.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.000.000 \text{ đồng}$ .

- Về chi phí tố tụng: Anh H đã tạm ứng 5.000.000 đồng. Do anh H được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên: Anh C phải trả cho anh H số tiền trên.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên anh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả anh C số tiền 300.000 đồng do anh C đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo.

Vì các lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2, Điều 308 BLTTDS chấp nhận một phần kháng cáo của anh C, chấp nhận sự tự nguyện của anh H, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L đã xử.

Áp dụng các Điều 26; khoản 1, Điều 35; khoản 3, Điều 68; khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 272; Điều 273 của BLTTDS năm 2015; Điều 116, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 328, Điều 357; khoản 2, Điều 468 BLDS; khoản 2, Điều 26 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H đối với anh Vũ Văn C về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Vũ Văn C phải có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn H, chị Vũ Thị Diệp số tiền đặt cọc là 100.000.000đ, tiền phạt cọc là 150.000.000đ, tổng cộng là 250.000.000đ.

Buộc anh Vũ Văn C phải hoàn trả anh Trần Văn H 5.000.000đ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

2/ Án phí DSST: Buộc anh Vũ Văn C phải chịu 20.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh H số tiền 10.000.000đ tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L theo Biên lai thu tiền số 0013284, ngày 07/10/2021.

3/ Về chi phí tố tụng: Do anh H đã tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng nên anh C phải trả cho anh H số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng.

4/ Về án phí DSPT: Anh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả anh C số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo tại Biên lai thu tiền số 0013970, ngày 23/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh Trần Văn H có đơn đề nghị thi hành án mà anh C không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ, số tiền phải thi hành án thì anh C phải chịu tiền lãi, số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Đã ký**  
**Phạm Thị Minh Hiền**

