TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2024/DS-PT
Ngày 22-4-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ái Loan

Các Thẩm phán: 1. Ông Ngô Đê

2. Ông Đặng Văn Hùng

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2024/TLPT–DS, ngày 28/02/2024 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 94A/2023/DS-ST ngày 23/9/2023 Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2024/QĐ-PT, ngày 05/3/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Sơn Ngọc B, sinh năm 1980 (có mặt)

2. Bà Thạch Thị Huya Sa N, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Thạch Thị Huya Sa N: Ông Sơn T, sinh năm 1953, địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng O, Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

Bị đơn: 1. Bà Thạch Thị K, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Lưu Tư, xã Huyền Hội, huyện C, tỉnh Trà Vinh

2. Ông Kim Ngọc R, sinh năm 1957 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kim Ngọc R:

1. Bà Thạch Thị K, sinh năm 1960 (vắng mặt)
2. Ông Kim Thanh C, sinh năm 1984 (có mặt)
3. Bà Kim Thị Sô K1, sinh năm 1990 (vắng mặt)
4. Bà Kim Thị Ngọc K2, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Thạch Thị K và ông Kim Thanh C: Ông Trầm Phú L, sinh năm 1992, địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2023 và 20/4/2024) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Sơn Ngọc B và bà Thạch Thị Huya Sa N trình bày:

Ngày 15/5/2022, sau khi trao đổi ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng của ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K diện tích đất 960 m^2, tọa lại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 120.000.000 đồng. Khi ông bà hỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông R, bà K nói chưa tìm thấy và hứa 10 ngày sau làm thủ tục chuyển nhượng phần đất, hai bên có làm đơn xác nhận sang đất và ông bà đã đặt cọc cho bên ông R, bà K số tiền 20.000.000 đồng. Đơn xác nhận sang đất và nhận tiền cọc thì do ông R viết và cùng bà K ký tên. Khi hết thời gian như đã hứa nhưng ông R, bà K không đưa giấy và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông bà.

Ông bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là đơn xác nhận sang đất và yêu cầu ông R, bà K trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K trình bày:

Ông bà thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Sơn Ngọc B, diện tích 960 m^2, thửa số 380, thuộc tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm với giá là 120.000.000 đồng, bên ông B đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 15/5/2022 theo đơn xác nhận sang đất ngày 15/5/2022. Ông bà xác định trong giấy sang đất ngày 15/5/2022 không có nói thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cũng không nói rõ vị trí đất chuyển nhượng ở đâu, thuộc thửa bao nhiêu nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên có đến chỉ vị trí đất thuộc thửa 380 và bên ông B biết rõ vị trí phần đất chuyển nhượng. Do đó, ông bà không đồng ý việc ông B, bà Sa N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả số tiền 20.000.000 đồng.

Tại bản án số 94A/2023/DS-ST ngày 23/9/2023 Toà án nhân dân huyện C đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sơn Ngọc B, bà Thạch Thị Huya Sa Na

Hủy hợp đồng đặt cọc tiêu đề "Đơn xác nhận sang đất" theo giấy viết tay giữa ông Sơn Ngọc B, bà Thạch Thị Huya Sa N với ông Kim Ngọc R và bà Thạch Thị K ngày 15/5/2022.

Buộc ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K trả cho ông Sơn Ngọc B, bà Thạch Thị Huya Sa N số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2023 ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số: 94A/2023/DS-ST ngày 23/9/2023 Toà án nhân dân huyện C theo hướng: 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 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, do ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K không có giấy tờ chứng minh là người được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 960m^2 đất chuyển nhượng. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K phải trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 94A/2023/DS-ST ngày 23/9/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn và đất tranh chấp toạ lạc tại huyện C, tỉnh Trà Vinh nên Toà án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng

thẩm quyền quy định tại Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 15/5/2022, Ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K và ông Sơn Ngọc B, bà Thạch Thị Huya Sa N có lập "Đơn xác nhận sang đất" nội dung ông R, bà K chuyển nhượng diện tích đất 960 m^2 cho bên ông B với giá 120.000.000 đồng, ông R, bà K đã nhận tiền cọc 20.000.000 đồng. Đây là sự việc có thật được các đương sự thừa nhận không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ông Sơn Ngọc B và bà Thạch Thị Huya Sa N cho rằng hết thời hạn theo quy định nhưng bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng nên yêu cầu hủy hợp đồng. Tuy nhiên tại "Đơn xác nhận sang đất" ngày 15/5/2022 giữa ông R, bà K với vợ chồng ông B thể hiện chuyển nhượng diện tích đất 960m^2, không xác định cụ thể thửa đất, vị trí, địa chỉ thửa đất, không quy định thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh bị đơn vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Tại biên bản xác minh ông Lương Văn K3 công chức địa chính xây dựng của Ủy ban nhân dân xã H xác nhận: ông B và ông R có đến Ủy ban nhân dân xã H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giao kèo giữa hai bên, khi ông B biết diện tích chuyển nhượng 960m^2 thuộc thửa đất do ông B đứng tên nên ông B không đồng ý nhận chuyển nhượng, ông B đứng tên thửa 381 và 382, trong đó phần diện tích 960m^2 mà ông R chuyển nhượng cho ông B thuộc một phần thửa 381, 382,. Thời điểm hai bên ký xác nhận sang đất hai bên chưa biết diện tích đất 960m2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, nên hai bên đã đến làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R để sau khi được cấp giấy thì ông R làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông B, khi được thông báo phần diện tích đất này đã cấp cho ông B thì ông B yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và đòi số tiền 20.000.000 đồng (BL46). Ông Ưng Hoàng H1, Trưởng ban N1, xã H cũng xác nhận ông B trước khi nhận chuyển nhượng đất của ông R, ông B biết rõ vị trí đất của mình nhận chuyển nhượng ở vị trí nào, sau khi thỏa thuận trả tiền đặt cọc xong thì hai bên đến Ủy ban nhân dân xã H làm hợp đồng chuyển nhượng, do ông B đã đứng tên quyền sử dụng đất nên từ đó ông B yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc (BL45). Từ đó cho thấy ông R, bà K có tiến hành thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông B, bà N, nhưng do quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông B nên việc chuyển nhượng không thực hiện được.

[5] Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận diện tích đất 960 m^2 mà bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho ông B chưa được cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì người chuyển nhượng phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp. Do ông Kim Ngọc R không được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất chuyển nhượng nên hợp đồng bị vô hiệu.

[6] Tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: 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. Do ông R, bà K có nhận số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng của ông B, bà N nên Tòa án sơ thẩm tuyên hủy đơn xác nhận sang đất và buộc ông R, bà K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B, bà N số tiền 20.000.000 đồng là có căn cứ.

[7] Xét ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[8] Xét thấy ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với quy định của pháp luật, được chấp nhận.

[9] Về án phí: Theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự: "*Đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo*". Do kháng cáo không được chấp nhận, Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên do ông R, bà K là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí căn cứ Điều 12,14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí phúc thẩm cho ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 14 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 94A/2023/DS-ST ngày 23/9/2023 Toà án nhân dân huyện C.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sơn Ngọc B, bà Thạch Thị Huya Sa N

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tiêu đề "Đơn xác nhận sang đất" theo giấy viết tay giữa ông Sơn Ngọc B, bà Thạch Thị Huya Sa N với ông Kim Ngọc R và bà Thạch Thị K ngày 15/5/2022.

Buộc ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K trả cho ông Sơn Ngọc B, bà Thạch Thị Huya Sa N số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị, có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn cho ông Kim Ngọc R, bà Thạch Thị K.

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

Trường hợp bản án 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Huỳnh Ái Loan