

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 115/2022/DSPT

Ngày: 20/6/2022

*V/v tranh chấp liên quan
đến yêu cầu tuyên bố hợp
đồng đặt cọc vô hiệu”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thắm

Ông Phan Minh Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 95/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 04 năm 2022 về “Tranh chấp liên quan yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Thành S; cư trú tại: Số 67 đường Ph, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Ngh; cư trú tại: Thôn Kim T, xã Phước H, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị Cẩm L; cư trú tại: Số 67 đường Ph, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Anh Hồ Minh K

3. Chị Đặng Thị Cẩm B

Cùng cư trú tại: Số 78 đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Người đại diện hợp pháp bà Trương Thị Cẩm L, chị Đặng Thị Cẩm B: Ông Đặng Thành S (nguyên đơn trong vụ án) (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2021; 28/01/2021)

- Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Ng - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Thành S trình bày:

Ngày 02/01/2001, ông và vợ là bà Trương Thị Cẩm L nhận chuyển nhượng của bà Đào Thị N thửa đất trích lục bản đồ số 578, diện tích 1500m² nay là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 39, giới cận: Đông giáp tiểu lộ, Tây giáp suối nhỏ, Nam giáp đất vườn ông Trịnh Văn Nh, Bắc giáp đất vườn ông Trịnh Văn Nh.

Ngày 10 tháng 02 năm 2001, vợ chồng ông tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trích lục bản đồ số 541, diện tích 1000m² nay là thửa đất số 142, tờ bản đồ số 39, có giới cận Đông giáp đất ông Đào Văn K1, Tây giáp đường mới Q - Sông C, Nam giáp đất ông L1, Bắc giáp đất ông Nguyễn Khắc Ph của vợ chồng ông Trịnh Văn Nh, bà Trần Thị Th.

Cả 02 thửa đất trên tiếp giáp và liền kề với nhau đều tọa lạc tại tổ 6, khu vực 2, phường Gh, thành phố Q. Do các thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông giao cho vợ chồng anh Hồ Minh K, chị Đặng Thị Cẩm B (chị B là con gái ông còn anh K là chồng chị B) quản lý để chăn nuôi gà, trồng cây ăn trái. Vợ chồng ông cũng giao cho vợ chồng chị B các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất gồm: Giấy Đại nam Trung kỳ Chánh phủ, số biên ở sách điền chủ 22, số hiệu miếng đất 578 (gồm 04 tờ); Giấy Đại nam Trung kỳ Chánh phủ, số biên ở sách điền chủ 85, số hiệu miếng đất 541 (gồm 02 tờ); Giấy sang nhượng hoa màu ngày 17/3/1998; Giấy sang nhượng đất hoa màu ngày 01/02/2001; Giấy sang nhượng hoa màu ngày 10/02/2001; Giấy nhận tiền ngày 28/01/2001.

Quá trình quản lý, sử dụng đất, vợ chồng anh K, chị B đăng ký, kê khai người sử dụng đất tại hồ sơ địa chính của phường như thế nào vợ chồng ông không hay biết. Tháng 11/2019, vợ chồng ông đến thửa đất trên thì thấy người khác đã xây dựng tường rào, cổng ngõ kiên cố. Ông có hỏi vợ chồng anh K thì vợ chồng anh K thừa nhận đã tự ý nhận số tiền 1.900.000.000 đồng đặt cọc của chị Nguyễn Thị Ng để chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên cho chị Ng, vợ chồng anh K cũng thừa nhận đã giao cho chị Ng toàn bộ các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc là vợ chồng anh Hồ Minh K, chị Đặng Thị Cẩm B và bên đặt cọc là chị Nguyễn Thị Ng xác lập ngày 11/4/ 2019 là vô hiệu; buộc chị Nguyễn Thị Ng phải trả toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến quyền sử dụng hai thửa đất trên cho vợ chồng ông. Ông không tranh chấp, yêu cầu gì liên quan đến số tiền mà các

bên đã đặt cọc, bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm do hợp đồng đặt cọc trên bị vô hiệu; ông cũng không yêu cầu gì liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các thửa đất trên.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Ng trình bày:

Chị thừa nhận giữa chị và vợ chồng anh K có xác lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại đường mới Q – Sông C thuộc phường Gh, thành phố Q nhưng cụ thể thời gian nào chị không nhớ. Chị đã đặt cọc cho vợ chồng anh K 200.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc, chị không đến thửa đất mà các bên thoả thuận sẽ xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, chị không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh K nên đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Chị không có yêu cầu gì liên quan đến hợp đồng đặt cọc trên.

Việc đặt cọc có lập văn bản nhưng chị đã huỷ văn bản này. Hiện nay chị không được quyền sử dụng thửa đất nào tại phường Gh, thành phố Q; chị cũng không xây dựng nhà ở hay có tài sản trên đất tại phường Gh.

Chị không ký tên dưới bất cứ giấy tờ nào và không nhận bất cứ giấy tờ gốc nào liên quan đến các thửa đất nêu trên.

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Trương Thị Cẩm L vì chị không đặt cọc số tiền 1.900.000.000 đồng cho vợ chồng anh K để bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên. Chị cũng không tranh chấp, yêu cầu gì liên quan đến ý kiến của vợ chồng anh K.

Chị đã nhận được Thông báo giải thích của Toà án về việc Toà án đã giải thích cho chị có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nhưng tại phiên toà ngày 27/12/2021 chị cũng không có ý kiến, tranh chấp hay yêu cầu gì.

Vợ chồng anh K đồng ý trả lại cho chị số tiền 1.900.000.000 đồng; đồng ý giải quyết hậu quả hợp đồng đặt cọc vô hiệu, bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm cho chị một khoản tiền là việc của vợ chồng anh Hồ Minh K, chị Đặng Thị Cẩm B chứ chị không có ý kiến hay yêu cầu gì. Chị cũng không tranh chấp, yêu cầu gì liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các thửa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện hợp pháp của bà Trương Thị Cẩm L, Đặng Thị Cẩm B anh Hồ Minh K trình bày:

Ngày 11/4/2019, vợ chồng anh và chị Nguyễn Thị Ng lập hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 163 và thửa đất số 142 đều thuộc tờ bản đồ số 39, tại tổ 6, khu vực 2, phường Gh, thành phố Q. Hai thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Trương Thị Cẩm L.

Nguồn gốc 02 thửa đất trên do vợ chồng ông S, bà L nhận chuyển nhượng của người khác. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông S đã giao cho vợ

chồng anh toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến quyền sử dụng 02 thửa đất trên đồng thời giao cho vợ chồng anh quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên như ông S đã trình bày. Trong thời gian quản lý, sử dụng đất, vợ chồng anh đã trồng một số cây ăn quả, chăn nuôi gà và đầu tư, xây dựng một số hạng mục như xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 tường xây gạch, mái lợp tole; 01 hồ cá; 01 nhà dũ; xây dựng tường rào, cổng ngõ.

Vợ chồng anh nhận tiền đặt cọc của chị Ng 1.900.000.000 đồng và giao cho chị Ng toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến quyền sử dụng 02 thửa đất trên nhưng không hỏi ý kiến của vợ chồng ông S nên vợ chồng anh thừa nhận là do lỗi của vợ chồng anh. Sau khi bị ông S phát hiện, vợ chồng anh đã nhiều lần gặp chị Ng để thoả thuận về việc huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng chị Ng đòi vợ chồng anh phải trả lại cho chị 7.000.000.000 đồng nên các bên không thoả thuận được.

Vợ chồng anh đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Trương Thị Cẩm L; đồng ý với yêu cầu của ông S đòi chị Ng trả lại toàn bộ giấy tờ gốc mà chị Ng đã nhận của vợ chồng anh cho vợ chồng ông S, bà L. Vợ chồng anh tự nguyện trả lại cho chị Ng 1.900.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thành S.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được xác lập vào ngày 11 tháng 4 năm 2019 dưới hình thức giấy đặt cọc giữa bên đặt cọc là chị Nguyễn Thị Ng và bên nhận đặt cọc là vợ chồng anh Hồ Minh K, chị Đặng Thị Cẩm B vô hiệu.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Trương Thị Cẩm L bản chính Giấy Đại nam Trung kỳ Chánh phủ, số biên ở sách điền chủ 22, số hiệu miếng đất 578 (gồm 04 tờ); Giấy Đại nam Trung kỳ Chánh phủ, số biên ở sách điền chủ 85, số hiệu miếng đất 541 (gồm 02 tờ); Giấy sang nhượng hoa màu ngày 17/3/1998; Giấy sang nhượng đất hoa màu ngày 01/2/2001; Giấy sang nhượng hoa màu ngày 10/02/2001; Giấy nhận tiền ngày 28 tháng 01 năm 2001.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng anh Hồ Minh K, chị Đặng Thị Cẩm B về việc trả lại cho chị Nguyễn Thị Ng số tiền 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu).

4. Đối với yêu cầu khác về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu, bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm thì các bên có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp, yêu cầu. Đối với việc yêu cầu về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất trên thì các bên có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khi có tranh chấp, yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 01 tháng 3 năm 2022, bị đơn chị Nguyễn Thị Ng kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì tòa án nhân dân huyện T thụ lý vụ án không đúng thẩm quyền; ông Đặng Thành S không chứng minh được ông S có quyền khởi kiện, bà và ông K đã hủy hợp đồng đặt cọc trong năm 2019 và đã xử lý xong hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ng; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 02/01/2001, ông Đặng Thành S và vợ là bà Trương Thị Cẩm L nhận chuyển nhượng của bà Đào Thị N thửa đất số 163, tờ bản đồ số 39 (theo trích lục bản đồ cũ là thửa số 578), diện tích 1.500 m², giới cận: Đông giáp tiểu lộ, Tây giáp suối nhỏ, Nam giáp đất vườn ông Trịnh Văn Nh, Bắc giáp đất vườn ông Trịnh Văn Nh; ngày 10/02/2001, vợ chồng ông S tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 39 (theo trích lục bản đồ cũ là thửa số 541), diện tích 1000m², giới cận: Đông giáp đất ông Đào Văn K1, Tây giáp đường mới Q- Sông C, Nam giáp đất ông L1, Bắc giáp đất ông Nguyễn Khắc Ph của vợ chồng ông Trịnh Văn Nh, bà Trần Thị Th. Hai thửa đất trên tiếp giáp liền kề với nhau và đều tọa lạc tại tổ 6, khu vực 2, phường Gh, thành phố Q. Do các thửa đất đều chưa được cấp GCNQSDĐ nên các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng, chứng thực theo quy định.

Sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên, vợ chồng ông S đã giao 02 thửa đất cho vợ chồng anh Hồ Minh K, chị Đặng Thị Cẩm B (chị B là con gái ông S, bà L) quản lý, sử dụng vào việc chăn nuôi gà, trồng cây ăn trái. Vợ chồng anh K cũng thống nhất với vợ chồng ông S về nguồn gốc các thửa đất là do vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng của bà N, ông Nh sau đó giao lại cho vợ chồng anh chị quản lý, sử dụng.

Ngày 11/4/2019, vợ chồng anh K và chị Nguyễn Thị Ng lập hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 163 và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 39 tại tổ 6, khu vực 2, phường Gh, thành phố Q. Vợ chồng anh K đã nhận của chị Ng 1.900.000.000 đồng, đồng thời vợ chồng anh K đã giao cho chị Ng toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến quyền sử dụng 02 thửa đất trên. Vợ chồng anh K thừa nhận rằng anh chị đã tự ý lập hợp đồng đặt cọc với chị Ng nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163 và thửa đất số 142 thuộc tờ bản đồ số 39, tại tổ 6, khu vực 2, phường Gh, thành phố Q mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông S. Anh chị cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông S. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S tuyên bố Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 11 tháng 4 năm 2019 giữa bên đặt cọc là chị Nguyễn Thị Ng với bên nhận đặt cọc là vợ chồng anh Hồ Minh K, chị Đặng Thị Cẩm B dưới hình thức “Giấy đặt cọc” vô hiệu là có căn cứ, đúng với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên kháng cáo của chị Ng yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý

do tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án không đúng thẩm quyền; ông Đặng Thành S không chứng minh được ông S có quyền khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, chị Nghĩa phải chịu 300.000 đồng.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ng; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 328, Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ng; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là chị Nguyễn Thị Ng với bên nhận đặt cọc là vợ chồng anh Hồ Minh K, chị Đặng Thị Cẩm B xác lập ngày 11 tháng 4 năm 2019 dưới hình thức “Giấy đặt cọc” vô hiệu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Ng phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006094 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Tuấn Anh

