TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI** Bản án số: 47/2022/DS-PT Ngày: 19-10-2022 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mười

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Dũng

Bà Trịnh Thị Thu Lan

- *Thư ký phiên toà:* Ông Phan Tấn Thịnh - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:* Bà Nguyễn Thị Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp dồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2022/QĐPT-DS ngày 29/8/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Ngọc T1, sinh năm 1982.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn 2, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố 03, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc A (theo văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022).

Địa chỉ: Số 943 đường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Văn K, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc N1, sinh năm 1980 (theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2022).

Địa chỉ: Tổ 6, phường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Xuân B, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 94A đường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn, ông Vũ Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 04/5/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 14/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Võ Thị Ngọc T1 và ông Vũ Văn K có thỏa thuận bằng miệng thông qua người môi giới là bà Nguyễn Thị Xuân B với nội dung ông K chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi với diện tích 2.201,9m^2 trong đó có 200m^2 đất ONT và 2.001,9m^2 đất BHK. Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/8/2019 với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng.

Ngày 24/3/2020 bà T1 và ông Vũ Văn K ký hợp đồng đặt cọc với số tiền là 310.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Xuân B. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thống nhất thỏa thuận: "Hai bên có trách nhiệm hoàn tất thủ tục, giấy tờ cho đến khi công chứng, chuyển nhượng xong", "Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ gì về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không chịu bán thì phải bồi thường số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A".

Để thực hiện nội dung thỏa thuận trên trước khi ký kết hợp đồng hai bên thống nhất thỏa thuận bàn giao đủ diện tích đất và cam đoan không tranh chấp nêu trên vào ngày 27/3/2020, sau đó sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, sáng ngày 27/3/2020 hai bên tiến hành bàn giao ranh mốc giới và đo đạc diện tích đất bàn giao để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận.

Tuy nhiên, đến sáng ngày 27/3/2020 ông Vũ Văn K đích thân chỉ mốc giới để bà T1 nhờ người đo bằng máy thì diện tích đất theo ông K chỉ mốc giới bị thiếu 80,55m^2 so với thực tế được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua kiểm tra hiện trạng về vị trí, số đo từng cạnh như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì phần diện tích đất trên bao gồm luôn cả phần diện tích đất mồ mã của 03 mã được xây từ rất lâu và số đo mặt tiền của thửa đất thiếu 07m. Chính vì thế bà yêu cầu ông Vũ Văn K phải bàn giao đủ diện tích đất cho bà T1 nhưng bên chuyển nhượng không thể thực hiện được việc bàn giao đủ đất và đến chiều thì bên chuyển nhượng nhờ cán bộ địa chính xã lên kiểm tra hiện trạng đất để tiếp tục thực hiện việc bàn giao. Tại buổi kiểm tra hiện trạng đất để tiếp tục thực hiện việc bàn giao của cán bộ địa chính xã thì cán bộ địa chính xã

nói rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh huyện T cấp nhưng không hiểu vì sao lại không trừ diện tích đất mồ mã. Khi tiến hành đo đạc cấp giấy thì ông không biết.

Mặt khác, ông Vũ Văn K còn nói rằng các ngôi mộ đã xây dựng từ trước khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và ông K khẳng định các ngôi mộ này là của bà con dòng họ ông K nên yêu cầu cán bộ địa chính cứ kéo thước dây đo bao các ngôi mộ vào để tính diện tích. Ngay lúc đó, bà T1 xác định thửa đất trên có tranh chấp vì khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trừ diện tích đất mồ mã nên bà thấy rằng không thể mua bán, chuyển nhượng diện tích đất mồ mã do nhà nước quản lý được.

Vì thế, bà T1 yêu cầu bên chuyển nhượng hoàn trả lại tiền đặt cọc chứ không yêu cầu gì. Ông Vũ Văn K mặt dù biết hiện trạng đất như bà T1 trình bày khi bàn giao nhưng vẫn cương quyết buộc bà T1 phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng nếu không sẽ không hoàn trả lại tiền đặt cọc.

Như vậy việc không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vào ngày 27/3/2020 là do ông K vi phạm điều khoản đã thỏa thuận. Cụ thể, vi phạm nghĩa vụ bàn giao đủ diện tích và phần diện tích đất thực tế có diện tích đất mồ mã do nhà nước quản lý. Do đó, ông Vũ Văn K đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc vào ngày 24/3/2020 nêu trên.

Ngày 10/5/2022 bà Võ Thị Ngọc T1 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền yêu cầu phạt cọc 310.000.000 đồng.

Nay bà Võ Thị Ngọc T1 yêu cầu ông Vũ Văn K phải trả lại cho bà số tiền đã nhận cọc là 310.000.000 đồng.

** Tại bản trình bày ý kiến ngày 18/6/2020, Bản giải trình ngày 29/12/2020, Biên bản hòa giải ngày 29/12/2020, biên bản đối chất ngày 15/01/2021, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Ngọc N1 trình bày:*

Ông Vũ Văn K có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi từ ông Nguyễn Thanh Chín (sinh năm 1971, địa chỉ: Phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi). Trên cở sở hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp, ông K đã thực hiện thủ tục thay đổi chủ sở hữu tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không cấp lại sổ mới mà chỉ thay đổi thông tin chủ sở hữu trên giấy chứng nhận đã cấp).

Trên cơ sở quyền sở hữu hợp pháp, ông thực hiện thông báo chuyển nhượng thửa đất (có nhà trên đất) nêu trên cho những cá nhân có nhu cầu. Ông có nhờ bà Nguyễn Thị Xuân B thông tin cho những ai có nhu cầu nhận chuyển nhượng và hứa trả công môi giới mức khoảng 5.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Xuân B đã thông tin việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên mạng. Trên cơ sở thông tin này, bà Võ Thị Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Xuân B đã liên hệ trao đổi với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Ngày 03/3/2020, ông K, bà Nguyễn Thị Xuân B và bà Võ Thị Ngọc T1 có đến xem thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi để xác lập giao dịch chuyển nhượng. Sau khi xem xét xong, bà Võ Thị Ngọc T1 đã thể hiện ý chí đồng ý xác lập hợp đồng chuyển nhượng trong trường hợp này. Do chưa có đủ tiền mặt để đặt cọc nên bà Võ Thị Ngọc T1 đã nhờ bà Nguyễn Thị Xuân B đặt cọc với số tiền 50.000.000 đồng. Ông K đã ký giấy đặt cọc với bà Nguyễn Thị Xuân B (với tư cách đặt cọc, đưa tiền thay cho bà Võ Thị Ngọc T1) với thời hạn từ ngày 13/3/2020 đến ngày 18/3/2020. Để đảm bảo giao dịch được xác lập, bà Võ Thị Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Xuân B đã thỏa thuận nâng mức đặt cọc lên 110.000.000 đồng cùng với thời hạn trước 20/3/2020 phải hoàn thành việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Qua ngày 20/3/2020, ông K có yêu cầu bà Võ Thị Ngọc T1 đến phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng do chưa đủ tiền thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng nên ông K cũng tạo điều kiện gia hạn thêm vài ngày. Trên cơ sở trao đổi giữa bà Võ Thị Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Xuân B, đến ngày 24/3/2020, ông K và bà Võ Thị Ngọc T1 ký thêm 01 hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 310.000.000 đồng (đưa thêm 200.000.000 đồng, trước đó đã đưa 110.000.000 đồng, ghi xác nhận lại số tiền đặt cọc lại qua các lần). Ông K và bà T1 có thỏa thuận đến thứ 6 ngày 27/3/2020 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng tại phòng công chứng (bản hợp đồng đặt cọc lần này có chữ ký của bà Võ Thị Ngọc T1 và các thông tin liên quan đến bà Võ Thị Ngọc T1). Qua nhiều lần kéo dài, gia hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên trong hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020 ông K có đề nghị bà Nguyễn Thị Xuân B ghi rõ nội dung nếu bên mua (nhận chuyển nhượng) không thực hiện thì mất tiền cọc (công chứng chồng tiền đủ, không đủ mất tiền).

Đến ngày 27/3/2020, bà Võ Thị Ngọc T1 không giao kết và công chứng hợp đồng như thỏa thuận với lý do diện tích đất không đủ. Ông K đã liên hệ với bà Nguyễn Thị Xuân B và bà Võ Thị Ngọc T1 là nên giao kết hợp đồng, đưa tiền đủ nhưng bà Võ Thị Ngọc T1 cũng không thực hiện. Ông K vẫn có thiện chí giao kết hợp đồng, tạo điều kiện giao dịch (mặc dù không bị hạn chế lệnh cách ly xã hội do dịch Covid 19). Đến ngày 14/4/2020, ông K có thiện chí yêu cầu giao kết hợp đồng nếu không sẽ mất cọc nhưng bà Võ Thị Ngọc T1 không thực hiện. Sau đó, ông K thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất cho người khác nhưng bà Võ Thị Ngọc T1 đã có hành vi ngăn cản giao dịch. Bà Võ Thị Ngọc T1 yêu cầu dừng thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K với người khác là không phù hợp, cơ quan có thẩm quyền không cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng của ông K là không phù hợp, vì đây là tranh chấp về đặt cọc chứ không phải tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Pháp luật hiện hành không cấm chủ sở hữu nhận đặt cọc của nhiều người.

Theo Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định.

Như vậy, mục đích đặt cọc để giao kết hoặc để thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp này, việc đặt cọc để giao kết hợp đồng nhưng đến hạn giao kết và công

chứng tại cơ quan công chứng bà Võ Thị Ngọc T1 không thực hiện. Do đó, bà Võ Thị Ngọc T1 đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc.

Bà Võ Thị Ngọc T1 cho rằng ông K là bên chuyển nhượng giao không đúng diện tích nên không ký hợp đồng là không đúng pháp luật. Các bên đã xem xét hiện trạng, giấy chứng nhận thửa đất nêu trên. Giấy chứng nhận thửa đất nêu trên đã thể hiện tình trạng pháp lý của thửa đất, ông K là người nhận chuyển nhượng từ người trước, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉ điều chỉnh thông tin chủ sở hữu, không làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới) nên không thể cho rằng diện tích bị thiếu.

Toàn bộ quá trình xác lập quan hệ đặt cọc nêu trên, ông K luôn có thiện chí giao kết và thực hiện hợp đồng. Sự việc diễn ra gần 1,5 tháng nên các bên có điều kiện xem xét đánh giá. Hợp đồng chưa giao kết, việc đặt cọc của bà Võ Thị Ngọc T1 đã có hiệu lực, bên chuyển nhượng được quyền lấy tiền cọc theo đúng quy định pháp luật. Hợp đồng giao kết tại phòng công chứng thì không thể cho rằng diện tích không đủ là không giao kết (khác với trường hợp đã giao kết mà vi phạm hợp đồng). Nay ông không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 310.000.000 đồng theo yêu cầu bà Võ Thị Ngọc T1 và đồng ý nguyên đơn bà T1 rút yêu cầu phạt cọc 310.000.000 đồng.

Sáng ngày 03/3/2020 bà T1 có lên xem đất thì ông có chỉ nhà, tường rào bờ Bo lưới B40, xem xong bà T1 trả giá 750.000.000đồng ông K đồng ý bán. Bà T1 có yêu cầu đặt cọc qua bà B. Đến trưa ông nhận tiền đặt cọc từ bà B và hẹn đến ngày 20/3/2020 công chứng, ngày 04/3/2020 ông tiếp tục nhận tiền đặt cọc thêm từ bà B 60.000.000đồng, đến ngày 20/3/2020 ông đến Phòng công chứng Ngô Văn Hiền thì nhận điện thoại từ bà B nói chưa công chứng được mà về chỗ bà B và lúc này bà B xin đúng ngày 24/3/2020 công chứng và chồng tiền đủ, ngày 24/3 ông K có đến Phòng Công chứng Ngô Văn Hiền thì bà B gọi cũng chưa công chứng được nên về chỗ bà B thì lúc này bà T1 đặt cọc thêm 200.000.000đồng nữa và hẹn đến ngày 27/3/2020 là công chứng chồng đủ tiền và không đủ tiền thì mất tiền cọc và ông K có yêu cầu để trống chỗ phạt cọc (tức là không thỏa thuận phạt cọc thì ông K mới ký và lúc này hai bên thỏa thuận, ông K đã ký nhận 200.000.000đồng và về, không nhận bản chính hợp đồng đặt cọc này),việc thỏa thuận không phạt cọc là có chứng kiến của B bên là ông K, bà T1, bà B. Sáng ngày 27/3/2020 hai bên có lên đo đạc lại đất đến trưa thì bà T1 nói thiếu diện tích thì ông K không tin nên chiều ông K nhờ địa chính xã đo lại thì địa chính nói đủ diện tích và đo luôn bao cả mã thì bà T1 yêu cầu lập biên bản nhưng địa chính nói đây là làm việc ngoài giờ nên không lập biên bản thì ông K nói còn sớm nên ra công chứng nhưng bà T1 không ra công chứng, đến ngày 14/4/2020 ông K có nói bà T1 công chứng không thì ông K chuyển nhượng cho người khác thì bà T1 không công chứng nên ông K đã chuyển quyền sử dụng đất cho người khác. Đây là hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng chứ chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020 là do bà B ghi còn chỗ chữ ký bà T1 ghi thêm là chữ của bà T1 lúc này ông K đã ra về, bà T1 nói vậy là chưa đúng.

Lý do ông K không trả lại tiền cọc cho bà T1 là vì ngày 27/3/2020 bà T1 không ra công chứng nên phải chịu mất cọc theo giấy thỏa thuận ngày 24/3/2020.

Trong khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc không có đề cập ông K phải giao đủ diện tích và thửa đất không có mã. Còn trong hợp đồng ngày 24/3/2020 bà T1 ghi giao đủ diện tích cam đoan không tranh chấp thì lúc này do ông K ký trước rồi về nên không biết chỗ này bà T1 viết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T1. Buộc bị đơn ông Vũ Văn K phải trả lại số tiền đặt cọc 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng) cho bà Võ Thị Ngọc T1.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T1 rút yêu cầu về tiền phạt cọc là 310.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/6/2022, bị đơn ông Vũ Văn K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Vũ Văn K trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T1 là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 13/6/2022, ông Vũ Văn K có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Xét thấy, thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đơn kháng cáo của ông Vũ Văn K là hợp lệ.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Thanh V, chồng của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Quỳnh T2, vợ của bị đơn ông Vũ Văn K vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xác định số tiền đặt cọc 310.000.000đồng là của riêng nguyên đơn, không liên quan đến chồng của nguyên đơn. Tại văn bản ngày 18/10/2022, ông Nguyễn Thanh V xác định số tiền 310.000.000đồng là tài sản riêng của nguyên đơn, không liên quan đến ông. Đối với bị đơn, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.201,9m^2, tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa đất số 83) là tài sản riêng của bị đơn, không liên quan đến bà Nguyễn Thị Quỳnh T2; có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Quỳnh T2 thống nhất với lời trình bày của bị đơn và không có ý kiến gì. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải bổ sung ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Quỳnh T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị Ngọc T1 và ông Vũ Văn K thừa nhận: Hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 83, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh Chín ngày 29/8/2019, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Vũ Văn K vào ngày 10/12/2019. Ngày 24/3/2020, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông K chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất số 83, diện tích 2.201,9m^2, giá chuyển nhượng là 750.000.000đồng; bà T1 đã đặt cọc cho ông K số tiền 310.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngày 27/3/2020 sẽ đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Theo trình bày của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T1: Sáng ngày 27/3/2020, bà nhờ người đo thửa đất số 83 bằng máy theo mốc giới do ông K chỉ thì diện tích đất bị thiếu 80,55m^2 so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân bị thiếu là do diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bao gồm luôn diện tích đất mồ mã do nhà nước quản lý. Mặt khác, bà T1 xác định thửa đất trên có tranh chấp vì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không trừ diện tích mồ mã nên bà không nhận chuyển nhượng diện tích đất mồ mã do Nhà nước quản lý được. Vì vậy, bà T1 yêu cầu ông K giao đủ diện tích trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông K không đủ diện tích để bàn giao như đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà T1 yêu cầu ông K trả lại số tiền đã đặt cọc là 310.000.000 đồng.

[2.3] Theo bị đơn ông Vũ Văn K, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã xem xét hiện trạng thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở trên đất là căn cứ vào diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giới cận của thửa đất, chứ không phải đo đất xong mới thỏa thuận đặt cọc. Ông là người nhận chuyển nhượng

từ người trước, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ điều chỉnh thông tin chủ sở hữu nên không thể cho rằng diện tích bị thiếu. Khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc không có đề cập ông phải giao đủ diện tích và thửa đất không có mã. Còn trong hợp đồng ngày 24/3/2020 bà T1 ghi giao đủ diện tích cam đoan không tranh chấp thì lúc này ông ký trước rồi về nên nội dung này bà T1 viết thêm. Do đó, ông không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà T1 vì ngày 27/3/2020 bà T1 không ra công chứng nên phải chịu mất cọc theo giấy thỏa thuận ngày 24/3/2020.

[2.4] Xét nội dung kháng cáo của ông Vũ Văn K, nhận thấy:

Ông K cho rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở trên đất là căn cứ vào diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giới cận của thửa đất, chứ không phải đo đất xong mới thỏa thuận đặt cọc. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CS 622601, số vào sổ cấp GCN CS 16215 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 29/8/2019 cho ông Nguyễn Thanh Chín đối với thửa đất số 83 (được chỉnh lý tại trang 3 cho ông Vũ Văn K) thể hiện trên thửa đất không có mồ mã. Trong khi đó, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đối với thửa đất trên thể hiện: Ở phía Bắc thửa đất có 04 ngôi mộ, trong đó 03 ngôi mộ xây và 01 ngôi mộ đất có dựng bia đá. Theo kết quả đo đạc ngày 08/12/2020 của Công ty TNHH tư vấn xây dựng Quảng Ngãi, diện tích thực tế của thửa đất là 2.319,48m^2; trong đó diện tích mộ xây có ký hiệu B2 là 131,68 m^2, diện tích mộ đất có ký hiệu B3 là 50,49 m^2, tổng diện tích của mộ xây và mộ đất là 182,17m^2. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 29/8/2019 đã không trừ 182,17m^2 đất của các ngôi mộ là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai năm 2013 thì đất Nghĩa địa là do Nhà nước quản lý; theo quy định tại khoản 7 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì đất nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh thuộc trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất bị thiếu 182,17m^2. Còn tính theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH tư vấn xây dựng Quảng Ngãi thì diện tích thực tế thửa đất vẫn thiếu 64,59m^2 [2.201,9m^2 – 2.137,31m^2 (2.319,48m^2-182,17m^2 đất mã) = 64,59m^2] so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại cấp phúc thẩm, ông K cung cấp giấy xác nhận của ông Nguyễn Ngọc Dũng xác nhận ông là người đang thờ cúng, giỗ đối với các ngôi mộ; theo giấy xác nhận này thì diện tích 04 ngôi mộ chỉ 47,56m^2, không phải là 182,17m^2 như kết quả đo đạc của Công ty TNHH tư vấn xây dựng Quảng Ngãi. Tuy nhiên, giấy này không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận chữ ký. Mặt khác, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2020, ông Vũ Văn K có mặt và ký vào Biên bản nhưng không có ý kiến gì về nội dung xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 29/12/2020, sau khi được Thẩm phán công bố toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông Vũ Văn K cũng không có ý kiến gì về kết quả đo đạc của Công ty TNHH tư vấn xây dựng Quảng Ngãi. Do đó,

việc ông Vũ Văn K cho rằng diện tích diện tích 04 ngôi mộ chỉ 47,56m^2, không phải 182,17m^2 là không có căn cứ chấp nhận.

Cũng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và giấy xác nhận của ông Nguyễn Ngọc D do ông K cung cấp, trên thửa đất có 04 ngôi mộ của tộc họ Nguyễn nhưng trong hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020 không đề cập gì đến các ngôi mộ này, cũng không thể hiện ý kiến của những người đang thờ cúng các ngôi mộ. Tại phiên tòa, ông Vũ Văn K thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc với bà Võ Thị Ngọc T1, ông cũng không thỏa thuận gì với chủ của các ngôi mộ. Trong khi đó, theo hợp đồng đặt cọc, hai bên lại thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất mà không trừ diện tích của các ngôi mộ là không đúng quy định của pháp luật.

Ông K cho rằng nội dung cam kết "giao đủ diện tích, cam đoan không tranh chấp" tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020 là do bà T1 viết theo ý chí đơn phương của bà vì lúc đó ông đã bỏ về nên không có sự chứng kiến của ông. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc chưa được các bên ký xong mà ông K tự bỏ về và không nhận hợp đồng đặt cọc là do lỗi của ông K nên ông phải chịu.

Như vậy, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CS 622601, số vào sổ cấp GCN CS 16215 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 29/8/2019 đối với thửa đất số 83 bị thiếu do có 04 ngôi mộ là đất nghĩa địa. Do đó, việc bà T1 yêu cầu ông K giao đủ diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình là hoàn toàn chính đáng, phù hợp với nội dung hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020. Mặt khác, thửa đất này hiện nay ông K đã chuyển nhượng cho người khác nên ông K phải trả lại tiền đặt cọc cho bà T1 là phù hợp.

[2.3] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 310.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020. Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thụ lý vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Như vậy, để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ hay không thì cần phải xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020 giữa hai bên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc, xác định lỗi của hai bên, trong đó lỗi dẫn đến việc không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là lỗi khách quan, thuộc về cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do đó chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự vì hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một thời gian nhất định. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng này vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa lại cách tuyên của bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020 giữa ông Vũ Văn K và bà Võ Thị Ngọc T1 vô hiệu thì mới giải quyết triệt để vụ án.

[2.4] Với những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Vũ Văn K phải hoàn trả cho nguyên

đơn Võ Thị Ngọc T1 số tiền 310.000.000 đồng đã nhận đặt cọc là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn K.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Vũ Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 119, Điều 123, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 7, Luật Đất đai năm 2013; khoản 7 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/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. Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn K. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T1. Buộc bị đơn ông Vũ Văn K phải trả lại số tiền đặt cọc 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng) cho bà Võ Thị Ngọc T1.

2. Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2020 giữa ông Vũ Văn K và bà Võ Thị Ngọc T1 vô hiệu.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T1 rút yêu cầu về tiền phạt cọc là 310.000.000 đồng.

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 năm 2015.

4. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn ông Vũ Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.500.000 đồng (Mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại số tiền 14.400.000 đồng (Mười bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) cho bà Võ Thị Ngọc T1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0004453 ngày 27/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Vũ Văn K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba

trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông K đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002931 ngày 29/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng bị đơn ông Vũ Văn K phải chịu nhưng nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T1 đã nộp và chi phí xong, nên ông Vũ Văn K phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Võ Thị Ngọc T1 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

6. Trường hợp bản án 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, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND thành phố Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Mười