

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 177/2023/DS-PT

Ngày: 19-5-2023

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán: 1. Ông Lưu Văn Uẩn.

2. Bà Huỳnh Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên Tòa
án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên
tòa:** Bà Trần Thị Thuý Dung – Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở
phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2023/TLPT-DS ngày
20 tháng 3 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 17-01-2023 của Tòa án
nhân dân huyện Đức Hoà bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2023/QĐ-PT ngày
11 tháng 4 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 135/QĐ-PT
ngày 26 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim A, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 193 ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Thái Hoàng
Dũng – Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa Bình thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Trúc B, sinh năm 1992.

2.2. Ông Lâm Quang C, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Lê Đình D, sinh năm 1999
(theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Võ Thị Mỹ Huyền – Công ty Luật TNHH PGL Nam Luật thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Lâm Quang C.

(Bà A, Luật sư Dũng có mặt và bà B, ông D, Luật sư Huyền vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/11/2022, trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim Muôn trình bày: Ngày 16/10/2022, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà với ông Lâm Quang C, bà Nguyễn Thị Trúc B có ký giấy đặt cọc thỏa thuận để nhận chuyển nhượng của ông C, bà B phần đất có chiều ngang 12m, dài hết đất thuộc một phần thửa 1305, 1304, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Hòa Bình 1, xã Hiệp Hòa, huyện Y, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Bà đã đặt cọc trước cho ông C số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), ông C đã nhận đủ tiền đặt cọc. Sau khi đặt cọc xong, bà mới phát hiện ông C, bà B giao đất không đúng thỏa thuận giữa các bên vì trên phần thửa 1304, 1305 có chiều ngang 15m nhưng ông C, bà B bán cho bà 12m còn lại 3m chiều ngang, dài hết đất ông C cho người khác và có công trình xây dựng lấn qua phần đất mà vợ chồng ông C bán cho bà. Bà nhiều lần liên hệ với ông C để giải quyết nhưng không thành. Hơn nữa ông C bán đất cho bà không trọn thửa nên không thể tách thửa được. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/10/2022 giữa bà với ông C, bà B; Yêu cầu ông C, bà B liên đới trả số tiền bà đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà tự nguyện cho bà B và ông C 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) phụ tiền môi giới nên bà chỉ yêu cầu ông C và bà B trả cho bà 190.000.000 đồng. Bà rút lại một phần yêu cầu đối với số tiền phạt cọc.

Tại bản tự khai ngày 21/12/2022 của ông Lâm Quang C, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Lê Đình D đại diện cho bị đơn trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của bà A, ông không đồng ý. Vì ngày 16 tháng 10 năm 2022, ông C và vợ là bà Nguyễn Thị Trúc B có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim A có chiều ngang 12m, chiều dài hết đất tại một phần thửa đất số 1304 và một phần thửa đất số 1305, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Hòa Bình 1, xã Hiệp Hòa huyện Y, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Các bên có lập giấy nhận cọc vào cùng ngày để làm tin. Bà Trần Thị Kim A đến xem đất và đồng ý nhận chuyển nhượng đất của ông C nên hai bên mới làm giấy nhận cọc ngày 16 tháng 10 năm 2022 thì bà Trần Thị Kim A phải thanh toán làm 3 lần cho ông C như sau: Lần 1: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đặt cọc ngày 16/10/2022, lần 2: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) ngày 30/10/2022, lần 3: 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) ngày 16/11/2022. Sau khi ông C nhận đủ tiền sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng. Đến ngày 30 tháng 10 năm 2022, bà Trần Thị Kim A không thanh toán tiền lần thứ hai theo giấy nhận cọc ngày 16/10/2022 với lý do là ông C giao đất

không đúng diện tích thỏa thuận là hoàn toàn không đúng, ông C đã giải thích và cam kết giao đúng phần đất có chiều ngang 12m, chiều dài hết đất tại phần thửa đất số 1304 và một phần thửa đất số 1305, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp Hòa Bình 1, xã Hiệp Hòa huyện Y, tỉnh Long An. Đến ngày 16 tháng 11 năm 2022, ông C có liên hệ bà Trần Thị Kim A đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và thanh toán hết số tiền 2 lần còn lại như thỏa thuận tổng là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) nhưng bà Trần Thị Kim A không trả lời. Theo Giấy nhận cọc ngày 16/10/2022 thì bên mua thay đổi ý kiến sẽ mất số tiền đã đặt cọc ban đầu là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ông C và bà B không đồng ý trả lại số tiền đã nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Trúc B trình bày ý kiến: Bà thống nhất với lời trình bày của ông C và bà xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 17-01-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An đã căn cứ vào Điều 5, 26, 35, 39, 147, 483, 227, 228, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 288, Điều 468, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim A về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” với bà Nguyễn Thị Trúc B và ông Lâm Quang C.

1.1. Vô hiệu giấy nhận tiền cọc ghi ngày 16/10/2022 giữa bà Trần Thị Kim A với bên ông Lâm Quang C và bà Nguyễn Thị Trúc B;

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Trúc B và ông Lâm Quang C liên đới giao lại số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Kim A.

1.3. Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim A về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Trúc B và ông Lâm Quang C bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà B và ông C phải liên đới nộp 4.750.000 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước.

Bà Trần Thị Kim A được miễn án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29/01/2023, ông Lâm Quang C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và bị đơn vắng mặt nên không diễn ra tranh luận.

- Luật sư Thái Hoàng Dũng bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Kim A trình bày: Trong quá trình giải quyết sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm đã cho

bên bị đơn thời gian tách đất để chuyển nhượng cho bên bà A nhưng bị đơn không làm được; đồng thời như tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn cũng khẳng định không thể tách phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà A được. Vì vậy, đây là hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Kim A trình bày bổ sung: Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thì vợ chồng ông C, bà B đã cất nhà trên một phần đất, dẫn đến không đủ đất giao cho bà. Sau đó ông C, bà B thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần đất liền kề để giao cho bà nhưng bà không đồng ý vì như vậy phần đất không vuông mà có hình cong ngang giữa. Hơn nữa, ông C không thể tách đất cho bà vì trái với quy định của nhà nước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Ngày 16/10/2022 bà Trần Thị Kim A và vợ chồng ông Lâm Quang C, bà Nguyễn Thị Trúc B thỏa thuận ký giấy đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 12m, dài hết đất thuộc một phần thửa 1305, 1304, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Hòa Bình 1, xã Hiệp Hòa, huyện Y, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng. Theo giấy đặt cọc cùng ngày 16/10/2022, bà Trần Thị Kim A có đặt cọc 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà B. Phía ông C, bà B xác định có nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của bà A.

Ông C, bà B không đồng ý trả lại tiền cọc vì theo giấy nhận cọc ngày 16/10/2022 thì bà A không chịu mua đất thì sẽ mất cọc. Bà A thì cho rằng lỗi làm cho bà không thể tiếp tục mua đất là không phải lỗi của bà mà là do chính sách pháp luật đất đai không cho tách thửa.

Xét thấy, ngày lập hợp đồng đặt cọc giữa bà A với vợ chồng ông C, bà B ngày 16/10/2022 các bên thỏa thuận chuyển nhượng tách phần thửa 1304 (đất trồng cây hàng năm khác), 1305 (đất ở tại nông thôn-85m²) diện tích ngang 12m x dài hết đất khoảng 50m, diện tích còn lại 3m ngang x dài khoảng 50m. Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía ông C không đảm bảo ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa theo quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An phần diện tích đất còn lại không đảm bảo diện tích tách thửa tối thiểu nên hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022 giữa bà A với ông C, bà B vô hiệu ngay từ khi xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật, căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, buộc bà B, ông C liên đới trả lại bà A tiền cọc 190.000.000 đồng là có căn cứ, kháng cáo của ông C không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Quang C. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Lâm Quang C kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn có nơi cư trú tại xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Bà Nguyễn Thị Trúc B, ông Lê Dinh Duy và luật sư Võ Thị Mỹ Huyền có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Tại phiên toà phúc thẩm, hai bên đương sự thống nhất các vấn đề sau:

- Hai bên đã xác lập Giấy nhận cọc ngày 16/10/2022, theo đó, vợ chồng ông Lâm Quang C, bà Nguyễn Thị Trúc B chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim A phần đất có chiều ngang 12m, dài hết đất thuộc thửa 1304 (đất cây hàng năm khác), một phần thửa 1305 (đất ở tại nông thôn), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Hòa Bình 1, xã Hiệp Hòa huyện Y, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng với các ngày trả tiền: Ngày 16/10/2022 trả 200.000.000 đồng, ngày 30/10/2022 trả tiếp 500.000.000 đồng và ngày 16/11/2022 trả tiếp 900.000.000 đồng còn lại.

- Ngày 16/10/2022, bà A đã giao cho ông C, bà B số tiền 200.000.000 đồng và xác định đây là tiền cọc.

- Ngày 30/10/2022 và ngày 16/11/2022, bà A không trả tiền tiếp cho ông C, bà B.

Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.2] Bà A cho rằng ông C, bà B không giao được đất như thoả thuận nhưng không có tài liệu nào chứng minh, vì các bên không có thoả thuận cụ thể về việc giao đất như thế nào, trong khi bà A thừa nhận trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc có xem xét. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất phải thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa phải đúng quy định của pháp luật. Tại Điều 6 Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An “*Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng, đồng thời đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu tại Điều 8, 9 của Quyết định này*”. Đối chiếu với diện tích của 1304, 1305 nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 115313 và CT 115312 ngày 03/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Long An cấp cho ông Lâm Quang C đứng tên thì khi tách 12m ngang có chiều dài hết đất để chuyển nhượng cho bà A thì không đảm bảo theo quy định của Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND nêu trên. Bên cạnh đó, tại phiên toà phía nguyên đơn cũng thừa nhận rằng không đảm bảo tách được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A thì giao dịch của hai bên là không dịch không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch này là vô hiệu, các bên cần hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận theo khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của ông Lâm Quang C là không có cơ sở chấp nhận, lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Các khoản khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị sẽ có hiệu lực sau khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Quang C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 17-01-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 483, 227, 228, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 288, Điều 468, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim A về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” với bà Nguyễn Thị Trúc B và ông Lâm Quang C.

[1.1] Vô hiệu giấy nhận tiền cọc ghi ngày 16/10/2022 giữa bà Trần Thị Kim A với bên ông Lâm Quang C và bà Nguyễn Thị Trúc B;

[1.2] Buộc bà Nguyễn Thị Trúc B và ông Lâm Quang C liên đới giao lại số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Kim A.

[1.3] Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim A về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Trúc B và ông Lâm Quang C bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà B và ông C phải liên đới nộp 4.750.000 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước.

Bà Trần Thị Kim A được miễn án phí.

[4] Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Lâm Quang C phải chịu nhưng được khấu trừ 300.000 đồng mà ông C đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0007865 ngày 03-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hoà.

[4] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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 qui 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Cảnh