TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 270/2023/DS-PT
Ngày: 29-12-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc".

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 262/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: *"Hợp đồng Dân sự có đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 242/2023/QĐ-PT ngày 21/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn C, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Đức H1, sinh năm: 1998; địa chỉ liên hệ: số C, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 753, quyển số 01/2023 SCT/CK, ĐC do Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk chứng thực ngày 27/12/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1968, bà Nguyễn Thị Ơ, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn E, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Kim Đ, sinh năm: 1964; địa chỉ liên hệ: số G, đường L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền

(Văn bản ủy quyền số 5842, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 21/12/2023); có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn G – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/6/2023, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Văn H thì: Tháng 9/2022 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư của vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ với diện tích khoảng 300m^2, thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ số 23 tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 499008 ngày 23/6/2017 đứng tên vợ chồng ông G, bà Ơ; có chiều ngang mặt đường nhựa là 06m, chiều sâu là 50m tính từ mép đường nhựa vào; có tứ cận: phía đông giáp đất bà L; phía tây giáp đất ông G, phía nam giáp đường 725 và phía bắc giáp đất ông G với giá 2.000.000.000đ. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên, ngày 20/9/2022 ông và vợ chồng ông G, bà Ơ có lập "Hợp đồng đặt cọc", theo đó ông đặt cọc cho bị đơn 600.000.000đ, số tiền còn lại thỏa thuận thanh toán như sau: Ngày 31/12/2022 trả tiếp 600.000.000đ; sau khi vợ chồng ông G, bà Ơ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì sẽ trả hết số tiền còn thiếu. Tuy nhiên khi gần đến thời hạn thanh toán số tiền tiếp theo (ngày 31/12/2022) thì ông phát hiện trong 300m^2 đất mà ông G thỏa thuận chuyển nhượng cho ông có 60m^2 đất thuộc hành lang lộ giới nằm ngoài thửa đất số 80, tờ bản đồ số 23; trong thực tế vợ chồng ông G, bà Ơ chỉ được cấp 200m^2 đất ở nông thôn, không phải 300m^2 thể hiện trong hợp đồng, do đó giấy đặt cọc tiền đất thổ cư giữa ông và vợ chồng ông G, bà Ơ ký kết về việc nhận chuyển nhượng đất 300m^2 là vi phạm điều cấm của pháp luật, sự việc này do bị đơn lợi dụng sự tin tưởng của ông, cố tình đưa ra thông tin gian dối khiến việc giao kết hợp đồng không thể thực hiện được. Sau khi phát hiện ông đã hòa giải với vợ chồng ông G, bà Ơ nhưng không thành.

Nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc" lập ngày 20/9/2022 giữa ông và vợ chồng ông G, bà Ơ là vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000đ.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ thừa nhận có việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích, giá trị chuyển nhượng và phương thức thanh toán như nguyên đơn trình bày.

Tuy nhiên khi đến ngày 31/12/2022 ông H không giao số tiền 600.000.000đ tiếp theo như đã cam kết và cũng không gặp vợ chồng ông, bà để trao đổi nên đã vi phạm thỏa thuận trong "Giấy đặt cọc tiền đất thổ cư" ngày 20/9/2022. Nay ông H yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc" thì vợ chồng ông, bà đồng ý nhưng không chấp nhận trả lại số tiền 600.000.000đ như ông H yêu cầu.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 90/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023; Toà án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc "Giấy đặt cọc tiền đất thổ cư" giữa ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ ký kết ngày 20/9/2022 đối với diện tích đất 300m^2 thuộc một phần thửa 80, tờ bản đồ số 23 tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã nhận cọc 600.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 02/10/2023 ông Nguyễn Văn G kháng cáo không đồng ý trả lại số tiền 600.000.000đ cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Kim Đ, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông G, bà Ơ vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Anh Nguyễn Đức H1, người đại diện theo ủy quyền của ông H, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn G, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Nguyễn Văn H có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố "Giấy đặt cọc tiền đất thổ cư" lập ngày 20/9/2022 giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ là vô hiệu; buộc vợ chồng ông G, bà Ơ trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000đ; vợ chồng ông G, bà Ơ không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc"* là có căn cứ.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 20/9/2022 ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ ký kết *"Giấy đặt cọc tiền đất thổ cư"* để thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có diện tích khoảng 300m^2 thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 499008 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/6/2017 đứng tên vợ chồng ông G, bà Ơ với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ, ông H đã đặt cọc 600.000.000đ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng sau này và thỏa thuận đến ngày 31/12/2022 phải có nghĩa vụ giao tiếp số tiền 600.000.000đ; số tiền còn lại khi vợ chồng ông G, bà Ơ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H sẽ thanh toán đủ.

Ông H cùng vợ chồng ông G, bà Ơ đều thừa nhận các sự kiện pháp lý nói trên nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án ông H cho rằng do trong phần diện tích đất thỏa thuận để chuyển nhượng có phần diện tích đất 60m^2 thuộc lộ giới nằm ngoài thửa đất số 80, tờ bản đồ số 23 nên việc các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất này là vi phạm điều cấm của pháp luật nên đề nghị tuyên bố giao dịch nói trên vô hiệu; bị đơn không đồng ý.

[2.3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai 2013 về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì: "Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật". Tại biên bản xác minh ngày 15/12/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thể hiện thửa đất số 80, tờ bản đồ số 23 tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng được cấp theo hiện trạng sử dụng đất trong đó có cả phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông và thực tế phần diện tích đất thuộc lộ giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 499008 này hiện nay chưa bị cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi nên vợ chồng ông G, bà Ơ được sử dụng và thực hiện các quyền sử dụng đất đối với phần đất này theo quy định của pháp luật. Trong thực tế thì phần diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng thuộc quy hoạch lộ giới thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bị đơn.

Mặt khác, việc đặt cọc nói trên chỉ là biện pháp để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên sau này và trên thực tế thì diện tích đất mà các bên có thoả thuận để thực hiện việc chuyển nhượng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc không vi phạm các điều kiện để được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2.4] Do khi đến hạn bên đặt cọc (ông H) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bên nhận cọc (vợ chồng ông G, bà Ơ) dẫn đến việc chuyển nhượng không thực hiện được nên đã vi phạm thỏa thuận trước đó; căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông H bị mất số tiền đã đặt cọc; Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc lộ giới là vi phạm điều cấm của pháp luật để từ đó tuyên vô hiệu giao dịch đặt cọc vừa nêu và buộc vợ chồng ông G, bà Ơ trả lại số tiền đã nhận cọc của ông H là không có cơ sở.

[2.5] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc đặt cọc nói trên là có sự nhầm lẫn, gian dối là không có căn cứ bởi lẽ theo nội dung của *"Giấy đặt cọc tiền đất thổ cư"* ngày 20/9/2022 thì các bên cũng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có "tổng" diện tích là 300m^2; không thể hiện rõ cụ thể là bao nhiêu m^2 đất thổ cư; bao nhiêu m^2 đất nông nghiệp trong khi đó các bên đều xác định rõ khi giao dịch đã biết được tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 499008 ngày 23/6/2017 mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho bị đơn; trong đó diện tích đất thổ cư được cấp chỉ là 200m^2. Tại phiên tòa hôm nay thì bị đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện việc đặt cọc nói trên để các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời đồng ý chịu chi phí chuyển mục đích 300m^2 đất thổ cư cho nguyên đơn. Tuy vậy, nguyên đơn không đồng ý và tiếp tục đề nghị hủy giao dịch đặt cọc trước đó nên không có cơ sở để xem xét đối với nội dung này.

Việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng do bà Ơ không kháng cáo nên xem như đã chấp nhận Bản án sơ thẩm; tuy nhiên tài sản giao dịch là tài sản chung của vợ chồng ông G, bà Ơ; do ông G có đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc của nguyên đơn nên cấp phúc thẩm cần đánh giá toàn diện vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.6] Như đã phân tích, do giao dịch giữa các bên không bị vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy *"Giấy đặt cọc tiền đất thổ cư"* nói trên nên cần ghi nhận sự tự nguyện này và tuyên hủy là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn G để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch vô hiệu nhưng không buộc đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là có thiếu sót, cần sửa lại nội dung này. Do yêu cầu trả lại tiền cọc không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 28.000.000đ (20.000.000đ + 200.000.000đ x 4%).

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông G không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26, các khoản 3, 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn G, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc *"Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc"* với vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ.

1.1. Hủy *"Giấy đặt cọc tiền đất thổ cư"* ghi ngày 20/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ đối với lô đất có diện tích 300m^2 thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ trả lại số tiền đã nhận cọc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn H phải chịu 28.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 14.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014108 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Ông H còn phải nộp 14.000.000đ.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ơ phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002491 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông G, bà Ơ đã nộp đủ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn G không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- TAND huyện Di Linh (01);
- Chi cục THADS huyện Di Linh (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Huỳnh Châu Thạch