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

Bản án số: 80/2023/DS-PT
Ngày: 29 - 11 -2023
"V/v t*ranh chấp yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu ",*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: - ông Phạm Duy Hải.

- ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên toà: ông Nguyễn Phan Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông Lê khắc Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 29 tháng 11 năm 2023, tại Hội trường xét xử số 4, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh bị bà Trần Thị H là bị đơn kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2023/QĐ-PT ngày 08/11/2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số 146/2023/QĐ-PT ngày 20/11/2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: bà Lê Thị B, sinh năm 1971.

Địa chỉ: khu L, thị trấn Q, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Lê Thị Hồng X và bà Bùi Thị N, đều là Luật sư của Công ty Luật TNHH L, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

2. **Bị đơn**: bà Trần Thị H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: thôn 6, xã QL, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Đỗ Tuấn N1 là Luật sư của Công ty Luật K, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị B và bà Trần Thị H là bạn bè chơi với nhau được khoảng 20 năm. Khoảng tháng 8/2022, thời điểm đó bà H đang vay tiền tại Ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất. Bà H có nhờ bà cho vay 350.000.000đồng để trả Ngân hàng 300.000.000 đồng tiền vay, còn lại 50.000.000 đồng để làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích cấp đổi 100m^2 đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn. Đồng thời bà thỏa thuận thống nhất với bà H về việc lập hợp đồng đặt cọc, nếu sau này bà H làm được thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chuyển mục đích sử dụng 100m^2 đất, bà sẽ mua lại phần diện tích đất trồng cây lâu năm sát nhà bà H (trong đó có 100m^2 đất sẽ chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở). Do là bạn bè, nên bà và bà H cũng không đo đạc diện tích cụ thể. Khi bà soạn Hợp đồng đặt cọc để các bên ký cũng không ghi rõ nội dung về diện tích đất, loại đất sẽ nhận chuyển nhượng cũng như thời hạn để thực hiện việc chuyển nhượng. Sau đó qua tìm hiểu bà được biết hộ bà H không thể thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng 100m^2 đất vì ở xã QL chỉ được cấp hạn mức đất chuyển mục đích sử dụng rất ít, ưu tiên cho những hộ gia đình đông con, hoặc trường hợp nhiều hộ gia đình sống trên cùng một thửa đất. Hộ gia đình bà H chỉ có 02 mẹ con, diện tích đất ở nông thôn đã được cấp 300m^2, đã chuyển nhượng 150m^2, còn lại 150m^2 đất ở, nên không thuộc trường hợp ưu tiên để chuyển mục đích sử dụng đất, cũng như không thể biết thời gian cụ thể bà H có thể được chuyển mục đích sử dụng đất. Chính vì vậy, bà nhiều lần yêu cầu bà H trả lại tiền bà đã cho bà H vay để trả nợ Ngân hàng, bà cũng không yêu cầu bà H phải trả tiền lãi. Tuy nhiên bà H viện lý do là trong Hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận về thời gian thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà H không trả cho bà số tiền 350.000.000đồng. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 ký kết giữa bà và bà H vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bà H phải trả lại số tiền 350.000.000đồng đã vay-nhận đặt cọc của bà, bà không yêu cầu tính lãi từ khi đưa tiền cho bà H đến khi

bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, cũng không có yêu cầu phạt cọc vì việc không chuyển nhượng quyền sử dụng đất được không phải do lỗi của bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị H khai:

Bà nhận đặt cọc của bà Lê Thị B số tiền 350.000.000đồng để sau khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 100m^2 đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn, bà sẽ chuyển nhượng cho bà B một phần diện tích thửa đất của gia đình bà đang quản lý sử dụng. Số tiền 350.000.000đồng bà nhận của bà B, bà đã sử dụng 300.000.000đồng để trả tiền vay ngân hàng, còn lại 50.000.000đồng bà chi dịch vụ để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại đơn trình bày ngày 17/5/2023 bà H trình bày diện tích chuyển nhượng cho bà B theo thỏa thuận khoảng 240m^2 đất (bao gồm cả diện tích 100m^2 sẽ chuyển mục đích sử dụng), được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-B-C trong sơ đồ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 900586, cấp ngày 18/12/2020 mang tên bà Trần Thị H (C là điểm kéo dài của 4-B cắt 1-2), khi đó chiều rộng của mảnh đất chuyển nhượng theo sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ là 9,31m. Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2023 bà H khai diện tích chuyển nhượng cho bà B theo thỏa thuận khoảng 240m^2 đất (bao gồm cả diện tích 100m^2 sẽ chuyển mục đích sử dụng) có chiều rộng là 8m, chiều sâu là 30m. Tại Biên bản hòa giải các ngày 13/6/2023 và 23/6/2023, bà H khai về phần đất sẽ chuyển nhượng cho bà B về sơ đồ như nội dung trình bày tại đơn trình bày ngày 17/5/2023, về mô tả thể hiện phần diện tích đất này được tính từ mép ngoài tường nhà bà H kéo dài theo chiều ngang hết đất và chiều sâu hết đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 06/7/2023, bà H trình bày về diện tích chuyển nhượng bà đã trình bày tại đơn trình bày, Biên bản lấy lời khai và các Biên bản hòa giải trước đó là không chính xác, diện tích bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B chỉ là chiều ngang 7,8m tính từ ngõ đi bên cạnh sát nhà bà H, chiều sâu là 27,99m.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, bà H không chấp nhận vì theo nội dung Hợp đồng đặt cọc do chính bà B tự làm ra, không ấn định về thời gian bà phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà B. Bà vẫn đang tiến hành chuyển mục đích sử dụng 100m^2, khi nào chuyển mục đích sử dụng đất được bà sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Đỗ Tuấn N1 trình bày:

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 ký kết giữa bà B và bà H được ký kết trên cơ sở tự nguyện, khi ký Hợp đồng đặt cọc cả bà B và bà H đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của Hợp đồng đặt cọc đúng quy định của pháp luật, đồng thời thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc về việc các bên không thỏa thuận về thời gian thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên khi nào bà Trần Thị H chuyển mục đích sử dụng đất được, bà H sẽ chuyển nhượng cho bà Lê Thị B. Vì vậy, bà B không thể yêu cầu bà H phải trả lại số tiền đã nhận cọc.

Kết quả xác minh của Tòa án tại UBND xã QL, huyện Hải Hà về việc chuyển mục đích sử dụng đất tại địa phương thể hiện: trong năm 2022-2023, UBND xã QL chỉ được giao hạn mức là 3.000m^2 đất được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn, do đó UBND xã QL phải căn cứ vào nhiều tiêu chí như nhiều hộ gia đình sinh sống trên cùng một thửa đất, hoặc hộ gia đình khó khăn về đất ở để đưa vào danh sách xét duyệt. Hộ bà Trần Thị H mặc dù có trong danh sách 261 hộ đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, tuy nhiên hộ bà H chỉ có bà H và một con, không đáp ứng tiêu chí ưu tiên trong việc chuyển mục đích sử dụng đất tại địa phương, nên không nằm trong 30 hộ gia đình được xét duyệt chuyển mục đích sử dụng đất vào tháng 4/2023. Tại thời điểm xác minh, các hộ dân này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 và khoản 2 Điều 131, Điều 292, khoản 2 và khoản 3 Điều 293, Điều 294, khoản 1 Điều 328, Điều 407, khoản 1 Điều 408, Điều 327, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/1019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 được ký kết giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị H phải trả cho bà Lê Thị B số tiền đã nhận đặt cọc là 350.000.000đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chịu lãi suất chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/8/2023 bị đơn bà Lê Thị B kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số:14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hà, đề nghị xét xử phúc thẩm lại toàn bộ bản án theo hướng công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 được ký kết giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hải Hà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của Trần Thị H được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày quan điểm cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H không vi phạm các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H có hiệu lực. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H có nội dung: ngày 11/8/2022 bà Lê Thị B đặt cọc cho bà Trần Thị H số tiền

350.000.000đ để đảm bảo về việc bà H bán đất cho bà B với tổng giá trị Hợp đồng là 800.000.000đồng. Bà H đã nhận đủ số tiền đặt cọc và có trách nhiệm làm sổ đỏ giao cho bà B. Bên bán ký Trần Thị H, bên mua ký Lê Thị B.

Hợp đồng đặt cọc nêu trên không có thỏa thuận đến thời hạn nào bà H phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu m^2, địa chỉ thửa đất chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị H cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 nêu trên để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H lại cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 nêu trên để đảm bảo việc các bên sẽ tiến tới giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cả bà H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H đều không xác định được thời hạn cho việc giao kết Hợp đồng hoặc thực hiện Hợp đồng.

Xét thấy: tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc như sau:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 nêu trên thì trong Hợp đồng đặt cọc phải xác định rõ thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Nhưng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2023 giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H không có nội dung về thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 nêu trên thì trong trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương

đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Nhưng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H không có nội dung về việc trong trường hợp bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B thì số tiền 350.000.000đ đã đặt cọc có được trừ vào tổng số tiền 800.000.000đ hay không? bà H có phải trả tiếp số tiền còn lại hay không? trong trường hợp bà H không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B thì bà H có phải trả lại số tiền 350.000.000đồng đã nhận cọc hay không? Bà H có phải chịu phạt cọc hay không?

Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H nêu trên không đúng với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, vì vậy bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 được ký kết giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của bà Trần Thị H không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của bà Trần Thị H không được chấp nhận vì vậy bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022 được ký kết giữa bà Lê Thị B và bà Trần Thị H vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị H phải trả cho bà Lê Thị B số tiền đã nhận đặt cọc là 350.000.000đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015).

Về án phí:

Bà Trần Thị H phải chịu 17.800.000 đồng (Mười bẩy triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Lê Thị B số tiền 8.750.000 đồng (Tám triệu bẩy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013637 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh.

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

Nơi nhận:
- *TAND huyện Hải Hà.*
- *VKSND tỉnh Quảng Ninh.*
- *THADS huyện Hải Hà.*
- *Các đương sự.*
- *Luu HS - VP.*

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

Nguyễn Hồng Ánh