

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 397/2023/DS-PT
Ngày: 27-11-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

**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: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 385/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 675/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số B đường B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2022).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị R, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R: bà Ngô Thị Đ, sinh năm: 1997

Địa chỉ: A H, khu phố E, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 17/11/2023). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn R1, sinh năm 1953

Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1970 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Huỳnh Thị R

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/11/2022 ; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 29/7/2022 ông H và bà R xác lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo chuyển nhượng thửa đất 598, loại đất ONT, tờ bản đồ số 51, diện tích 201m² (thửa cũ 742, tờ bản đồ số 40, diện tích 227m²) và thửa 597, loại đất LUC, tờ bản đồ số 51, diện tích 276m² (thửa cũ 741, tờ bản đồ số 40, diện tích 276m²); cùng tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Số tiền đặt cọc đã giao đủ là 300.000.000đồng. Sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất giảm 26m² nhưng đây là lý do khách quan, không phải lỗi của chủ đất. Lý do chính dẫn đến giữa ông H và bà R không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông H không phải là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Trước khi xác lập hợp đồng đặt cọc với bà R, ông H không biết cá nhân ông H không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất lúa. Trước ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H có liên hệ các tổ chức hành nghề công chứng và được biết ông H phải có giấy xác nhận người trực tiếp canh tác trên đất nông nghiệp mới có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa. Vì không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa nên mục đích của việc xác lập hợp đồng đặt cọc với bà R không thể đạt được. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/7/2022 giữa ông H và bà R. Buộc bà R phải trả lại ông H số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông H yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc nêu trên và yêu cầu bà R phải trả 300.000.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Thị R trình bày:

Bà thừa nhận có xác lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/7/2022 với ông H để đảm bảo chuyển nhượng thửa đất 598 (thửa cũ 742) và thửa 597 (thửa cũ 741); số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng, bà đã nhận đủ. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà đã thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn sau 75 ngày kể từ ngày 29/7/2022 đến ngày 12/10/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng trong hợp đồng đặt cọc ghi nhầm là đến ngày 05/11/2022. Các bên còn thỏa thuận sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Ngày 13/9/2022 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 931444 đối với thửa 597, diện tích 276m², đất lúa, tờ bản đồ số 51 (thửa cũ 741, diện tích 276m², tờ bản đồ số 4) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 931443 đối với thửa 598, diện tích 201m², đất ONT, tờ bản đồ số 51 (thửa cũ 742, diện tích 227m², tờ bản đồ số 4); tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 16/9/2022, gia đình bà nhiều lần liên hệ qua điện thoại, liên hệ qua người môi giới để yêu cầu ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất bị giảm 26m² sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đây là

lý do khách quan, bà không có lỗi. Khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà sẽ trừ 170.576.540đồng cho ông H (tổng số tiền chuyển nhượng 3.300.000.000đồng/503m², tương đương 6.560.636 đồng/m² x 26m²), lúc đó ông H không có phản ứng gì. Ngày 23/10/2022 ông H còn yêu cầu bà đi điều chỉnh lại chiều ngang của hai thửa đất (phần cạnh giữa của thửa 597 và 589). Ông H cho rằng chiều ngang thửa đất chỉ 7,9m không thể xây dựng nhà, đề nghị bà đi điều chỉnh thành 8m ngang. Ngày 23/12/2022, bà đã điều chỉnh từ 7,9m thành 8m, sau khi điều chỉnh xong thì bà được Tòa án thông báo là ông H đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Tại đơn khởi kiện, ông H cho rằng diện tích trong giấy CNQSD đất bị giảm sau khi cấp đổi nên không đồng ý nhận chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, người đại diện của ông H trình bày lý do yêu cầu vô hiệu hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền cọc là do ông H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa. Tất cả các lý do ông H đưa ra đều không hợp lý. Ông H không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xem như ông H đã từ bỏ việc nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên nên ông H phải mất số tiền đặt cọc 300.000.000đồng. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R1 trình bày:

Ông là chồng của bà R. Thửa đất 741, 742 là tài sản chung của ông bà. Ông thống nhất với trình bày của bà R, không bổ sung thêm.

Người làm chứng ông Phạm Văn C trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án:

Ông có ký tên người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/7/2022 và Phụ lục hợp đồng. Ông H đã giao cho bà R số tiền đặt cọc 300.000.000đồng. Hiện trạng thửa đất trước và sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thay đổi. Diện tích bị giảm do nhà nước trừ đường mương và lề đường, không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng, ông H không đồng ý mua là không có căn cứ. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng H về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Nguyễn Thị R2.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/7/2022 giữa ông Nguyễn Đăng H với bà Nguyễn Thị R2.

1.2. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị R2 phải trả cho ông Nguyễn Đăng H số tiền 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị R2 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đăng H số tiền 2.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị R2 được miễn toàn bộ án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng H tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007343 ngày 22/11/2022 và 7.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007342 ngày 22/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 11/7/2023 bị đơn bà Huỳnh Thị R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

Bà Ngô Thị Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà R trình bày: Ngày 29/7/2022 giữa vợ chồng bà R với ông H ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc thỏa thuận thời gian đặt cọc là 75 ngày kể từ ngày 29/7/2022 đến ngày 12/10/2022. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc ghi nhầm là đến ngày 05/11/2022. Trong khoảng thời gian này bà R đã thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông H, đến ngày 13/9/2022 bà R đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay sau khi nhận được sổ mới bà R đã thông báo cho ông H biết và yêu cầu ông H đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông H trả lời bà R rằng để đủ 75 ngày sẽ ra công chứng. Đúng hạn 75 ngày ông H không đến công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do ông H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Lý do ông H đưa ra là không có căn cứ vì theo Công văn số 607 ngày 27/6/2023 của chi nhánh văn phòng Đ1 và Công văn số 746 ngày 28/7/2023 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q xác định ông H hiện đang đứng tên 21 thửa đất, trong có 06 thửa đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng cây lâu năm. Theo khoản 1 Điều 10 Luật đất đai thì đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng cây lâu năm là đất nông nghiệp. Như vậy, ông H có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa. Khi ông H ký hợp đồng đặt cọc với bà R là ký với tư cách cá nhân ông H. Giả sử ông H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp thì Hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/7/2022 giữa ông H với vợ chồng bà R cũng không bị vô hiệu, do hợp đồng đặt cọc là hình thức đảm bảo để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không bị vô hiệu. Do ông H không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà R nên ông H phải bị mất cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà R, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày: Bị đơn bà R kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, chỉ có cung cấp 03 thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc của ông H gửi cho bà R. Theo khoản 1 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 thì ông H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa vì ông H là người kinh doanh không trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo khoản 3 Điều 3 Thông tư số 33/2014 của Bộ T1. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/7/2022 giữa vợ chồng bà R với ông H

vi phạm Điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu, đồng thời ông H cũng đã liên hệ với Văn phòng C1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng công chứng yêu cầu phải có xác nhận của UBND xã nơi thường trú của ông H về việc ông H trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Theo công văn của UBND xã Đ xác định ông H là người kinh doanh, không trực tiếp sản xuất trồng trọt trên đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất lúa. Do đó, án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và buộc bà R phải trả cho ông H tiền cọc đã nhận là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà R, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bị đơn bà R đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 29/7/2022 ông H và bà R ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng. Về đối tượng đặt cọc và số tiền đặt cọc hai bên thống nhất. Ông H khởi kiện và yêu cầu trả cọc, lý do là diện tích đất bị giảm 26m² sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đơn khởi kiện). Tại phiên tòa ông H cho rằng không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà R trả cọc. Xét thấy yêu cầu của ông H là không có cơ sở chấp nhận bởi các lý do sau:

Thứ nhất, tại đơn khởi kiện ông H yêu cầu trả cọc vì cho rằng diện tích bị giảm 26m² sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà R không trung thực khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H có gửi cho bà R 03 Thông báo xác định sẽ không ra công chứng và yêu cầu bà R trả 300.000.000 đồng. Xét thấy diện tích đất giảm là do nhà nước trừ mương nước là 2m và 1m mở rộng đường, đây là lý do khách quan chứ không phải ý chí của bà R. Bà R đồng ý trừ tiền cho 26m² đất bị giảm này nhưng ông H vẫn không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, ông H không chịu tiếp tục mua đất chứ không phải bà R không tiếp tục bán.

Thứ hai, tại Tòa ông H cho rằng ông không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Qua thu thập chứng cứ ông H được đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện B, tỉnh Quảng Bình là 19 thửa đất trong đó có đứng đất loại BHK (theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Luật đất đai thì BHK là nhóm đất nông nghiệp) đồng thời tại hợp đồng đặt cọc các bên ghi rất rõ là ông H mua của bà R là hai thửa: một thửa thổ và một thửa lúa, tức là ngay từ đầu ông H đã biết loại đất và ông H đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

Bởi các lẽ trên, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà R. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị R đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông R1 vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét kháng cáo của bà R yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông H. Xét thấy:

[3.1] Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 29/7/2022 giữa ông Nguyễn Đăng H với bà Nguyễn Thị R2, yêu cầu bà R2 phải hoàn trả cho ông H 300.000.000đồng tiền đặt cọc, với lý do: sau khi bà R2 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất bị giảm 26m² so với hợp đồng đặt cọc và ông H không phải là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Bà R2 cho rằng ông H đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa, nhưng ông H không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 29/7/2022 nên ông H phải bị mất cọc.

[3.2] Hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2022 thể hiện ông H đặt cọc cho bà R2 số tiền 300.000.000đồng để đảm bảo cho việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 742, tờ bản đồ số 40, diện tích 227m², loại đất thổ và thửa 741, tờ bản đồ số 40, diện tích 276m², loại đất lúa; cùng tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 3.300.000.000đồng. Thời gian đặt cọc là 75 ngày, **tính từ ngày 29/7/2022 đến 12/10/2022**. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc ghi nhầm là đến ngày 05/11/2022. Mặc dù, hợp đặt cọc không ghi rõ nhưng hai bên thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà R2 phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên, khi nào bà R2 nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi thì hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sổ sớm thì công chứng sớm. Thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên bà R2 đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất trên. **Ngày 13/9/2022** bà R2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó thửa 742, tờ bản đồ số 40, diện tích 227m² được cấp đổi thành thửa đất 598, loại đất ONT, tờ bản đồ số 51, diện tích 201m² (diện tích giảm 26m²); thửa 741, tờ bản đồ số 40, diện tích 276m² được cấp đổi thành thửa 597, loại đất LUC, tờ bản đồ số 51, diện tích 276m². Ngay sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi bà R2 đã thông báo cho ông H biết để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, đúng thời hạn 75 ngày (tức ngày 12/10/2022) ông H không đến Văn phòng công chứng để ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/10/2022, ngày 25/10/2022 và ngày 26/10/2022 ông H gửi 03 thông báo cho bà R2 là sẽ không mua 02 thửa đất trên nên không ra công chứng và yêu cầu bà R2 phải trả lại 300.000.000đồng tiền cọc đã nhận trước ngày 05/11/2022 với lý do sau khi cấp đổi diện tích đất bị thiếu 26m², ông H cho rằng bà R2 không trung thực. Quá trình giải quyết vụ án ông H và bà R2 đều trình bày diện tích đất bị giảm 26m² sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khách quan, không phải lỗi của bà R2. Đồng thời, diện tích đất có chênh lệch giảm (sai số) là nằm trong phạm vi cho phép giữa các lần đo đạc theo quy định tại Điều 7 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 do Bộ T1 ban hành về việc Quy định thành lập bản đồ địa chính. Hơn nữa, trong hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận *“trong khoảng thời gian mình giao dịch 02 bên có vấn đề thỏa thuận sẽ theo hợp đồng mà giải quyết”*. Theo thỏa thuận trong hợp đồng bà R2 đồng ý giảm trừ số tiền cho ông H là 170.576.540đồng (tương đương giá trị 26m² đất bị giảm; 3.300.000.000đồng/503m²) khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông H cũng xác nhận bà R2 đồng ý giảm tiền khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông H không phản đối đề nghị này của bà R2. Như vậy, diện tích đất giảm 26m² sau khi được cấp đổi là lý do khách quan không phải là lỗi của bà R2 và không ảnh hưởng đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.3] Ông H trình bày lý do ông không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà R2 là do ông H không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Xét thấy:

Tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: “a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; b) Đất trồng cây lâu năm.”

Tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T1 quy định các căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: “a) Đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận; b) Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội;”

Căn cứ vào Công văn số 607/CNVPĐKĐĐ ngày 27/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 và Công văn số 746/VPĐK ngày 28/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q (bút lục từ 58 đến 65) đã xác định, ông H hiện đã và đang đứng tên quyền sử dụng đối với 21 thửa đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, trong đó có 6 thửa đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc tại huyện B gồm thửa đất số 1216, thửa đất số 1217 cùng tờ bản đồ số 11; thửa đất số 1224, 1256 cùng tờ bản đồ số 15 ở xã L; thửa đất số 823, tờ bản đồ số 19 ở xã Đ; thửa đất số 40, tờ bản đồ số 45 ở xã T. Ngoài ra ông H còn được đứng tên quyền sử dụng 2 thửa đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm tại thành phố Đ gồm thửa đất số 127, thửa đất số 128 cùng tờ bản đồ số 18, phường H.

Từ những căn cứ, quy định viện dẫn trên có đủ cơ sở xác định ông H là người có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2022 là nhằm để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền đặt cọc được trừ vào tiền chuyển nhượng đất, hai thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng, ông H ký kết hợp đồng đặt cọc này với tư cách là cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, có đủ cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc được ký ngày 29/7/2022 giữa ông H với bà R2 có hiệu lực pháp luật theo điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Công văn không số và không ngày tháng năm của UBND xã Đ (bút lục 38) xác nhận “ông H không trực tiếp sản xuất trồng trọt trên đất nông nghiệp” là không có căn cứ, không phù hợp với các tài liệu chứng cứ nêu trên. Án sơ thẩm căn cứ vào công văn này cho rằng ông H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp và tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2022 là hoàn toàn không có căn cứ không đúng với quy định của pháp luật.

[3.5] Ông H trình bày đã liên hệ với Văn phòng công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà R2 nhưng Văn phòng công chứng yêu cầu ông H phải có giấy xác nhận đang trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Tuy nhiên, ông H không cung cấp được văn bản, chứng cứ chứng minh việc Văn phòng công chứng đã có yêu cầu như trên và lời trình bày này của ông H hoàn toàn mâu thuẫn với 03 thông báo ngày 20/10/2022, ngày 25/10/2022 và ngày 26/10/2022 mà ông H đã gửi cho bà R2. Trong 03 thông báo ông H gửi bà R2 đề nghị chấm dứt hợp đồng ông H đều cho rằng diện tích đất bị giảm do bà R2 không trung thực, hoàn toàn không đề cập đến việc ông H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa.

[3.6] Ông H từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà R2 nên ông H bị mất cọc theo thỏa thuận “*Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã cọc cho bên A*”. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà R2, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc không được chấp nhận và phải chịu 15.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có ngạch đối với yêu cầu buộc bà R2 phải trả 300.000.000đồng tiền cọc không được chấp nhận theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[5] Ông H phải chịu 2.000.000đồng chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông H đã nộp đủ và chi xong.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà R2 không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị R;

Sửa bản án sơ thẩm số: 78/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 37, 39, 147, 148, 157, 165, 307 và 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng H1 đối với bà Huỳnh Thị R về việc yêu cầu vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/7/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng H về việc buộc bà Huỳnh Thị R phải trả lại 300.000.000đồng tiền cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đăng H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch và 15.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có ngạch. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007343 ngày 22/11/2022 và 7.500.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007342 ngày 22/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, ông H phải nộp tiếp 7.500.000đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về quyền và 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, người phải thi hành án 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 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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Minh Tuấn – Lê Thị Kim Nga

Trịnh Thị Phúc