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

Bản án số: 87/2023/DS-PT
Ngày: 23/8/2023
"V/v Yêu cầu trả lại tiền đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga, bà Trần Thị Mỹ Hải

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên

Ngày 23/8/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 44/2023/TLPT-DS ngày 27/6/2023 về việc "Yêu cầu trả lại tiền đặt cọc". Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2023/QĐXXPT-DS ngày 24/7/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị H, sinh năm 1974 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: nhà số A, ngõ B, đường T, xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đinh Công C, sinh năm 1980. Địa chỉ: số F, hẻm A, ngõ B, đường T, xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: số H, đường X, xóm C, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vợ chồng bà H, ông T có nhu cầu mua đất, thông qua sự giới thiệu của em trai bà H là ông Hà Duy T1 thì bà H, ông T được biết ông Đinh Công C có thửa đất muốn bán. Sau khi tìm hiểu thửa đất thì được ông C cho biết: Vào năm 2020, ông C có mua của ông Trần Văn Đ1 và bà Dương Thị T2, trú tại xóm X, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An 01 thửa đất có ký hiệu lô 03, thửa đất số 1876, tờ bản đồ số 10, diện tích 80,5m^2 thuộc dự án Khu nhà ở của Tổng công ty C2. Địa chỉ thửa đất: xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Thửa đất trên đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mang tên Tổng công ty C2 và đã được Tổng công ty C2 phân lô cho ông Trần Văn Đ1 và bà Dương Thị T2 theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 6/2018 giữa Công ty C3 – thuộc Tổng công ty C2 với ông Trần Văn Đ1 và bà Dương Thị T2. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 07/9/2020 thì ông Đ1, bà T2 đã đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C. Qua tìm hiểu bà H, ông T được biết do tại thời điểm đó ông Đ1, bà T2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thể ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà mà chỉ ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì ông Đ1, bà T2 đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông C. Bà H, ông T thấy thửa đất phù hợp với mức kinh tế của gia đình nên đã quyết định mua. Do thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Công C nên hai bên không thể ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua trao đổi ông C cam kết trong vòng một tháng sẽ hoàn tất mọi thủ tục để thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, sau đó ông C với vợ chồng bà H, ông T sẽ chính thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do có mối quan hệ quen biết, tin tưởng vào sự cam kết của ông C nên vợ chồng bà H, ông T với ông Đinh Công C đã thống nhất ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước để đặt cọc mua thửa đất, trong vòng một tháng khi ông C hoàn tất thủ tục thì hai bên chính thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vào ngày 16/02/2022, vợ chồng bà H, ông T với ông Đinh Công C, có sự tham gia làm chứng của ông Hà Duy T1 đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung sau:

Bên A (ông Đinh Công C) đồng ý nhận cọc và bên B (vợ chồng bà Hà Thị H, ông Nguyễn Văn T) đồng ý đặt cọc để nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1876, tờ bản đồ số 10, diện tích 80,5m^2 tại xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CC 402238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho Tổng công ty C2 vào ngày 28/3/2016, với giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Vợ chồng bà H, ông T đặt cọc trước 50.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận về thời hạn đặt cọc thanh toán là đặt cọc 30 ngày, kể từ ngày 16/02/2022 đến ngày ngày 16/3/2022, ông C nhận đủ số tiền cọc sẽ cùng vợ chồng bà H, ông T làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất vợ chồng bà H, ông T sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông C.

Hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận cam kết trách nhiệm của các bên. Ông C cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của chính mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và cam đoan tài sản này không có tranh chấp với cơ quan tổ chức cá nhân nào. Vợ chồng bà H, ông T cam kết đã hiểu rõ tình trạng pháp lý

của lô đất và cam kết sẽ thanh toán cho ông C theo đúng tiến độ thanh toán như hợp đồng. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu ông C không bán, chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho vợ chồng bà H, ông T thì ông C phải bồi thường cho vợ chồng bà H, ông T gấp 04 lần số tiền đã đặt cọc, ngược lại nếu vợ chồng bà H, ông T không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Vợ chồng bà H, ông T và ông Chiến công n đã hiểu rõ những quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hiểu rõ quyền nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

Tuy nhiên sau một tháng ông C đã không hoàn tất thủ tục, thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C nên theo quy định của Luật đất đai ông C không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà H, ông T được. Mặc dù vợ chồng bà H, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông C hoàn tất thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C đã cố tình trốn tránh. Do đó ông C đã vi phạm nghĩa vụ của mình theo nội dung Hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Vợ chồng bà H, ông T đã nhiều lần liên lạc trao đổi với ông C nếu không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông C hoàn trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Nhưng ông C không đồng ý mà chỉ đồng ý trả cọc với số tiền 30.000.000 đồng.

Nếu ông C có thể ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với vợ chồng bà H, ông T mà hợp đồng được cơ quan nhà nước hay văn phòng công chứng chứng thực, công nhận có giá trị pháp lý thì vợ chồng bà H, ông T vẫn đồng ý ký kết. Nhưng cho đến nay thửa đất trên ông Đ1, bà T2 hay ông C đều không thể hoàn tất thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng cho người khác.

Vì vậy, vợ chồng bà H, ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đinh Công C trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và chịu phạt cọc gấp 04 lần như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/02/2022 cho vợ chồng bà H, ông T.

Tại phiên họp hòa giải ngày 25/11/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H, ông T thay đổi nội dung khởi kiện: Bà H, ông T thấy rằng do bà H, ông T cũng có một phần lỗi là không tìm hiểu kỹ về hồ sơ pháp lý thửa đất. Do đó bà H, ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu ông C phải chịu số tiền phạt cọc gấp 04 lần tương đương số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Vợ chồng bà H, ông T cho rằng ông C phải chịu phần lỗi lớn trong giao dịch này. Thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C mà ông C vẫn đứng ra rao bán đất. Do tin tưởng ông C cam kết sẽ hoàn tất mọi thủ tục trong vòng 01 tháng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng công chứng tại cơ quan có thẩm quyền nên vợ chồng bà H, ông T mới quyết định đặt cọc mua thửa đất trên. Vì vậy, nay vợ chồng bà H, ông T chỉ yêu cầu ông Đinh

Công C trả lại tiền đặt cọc gốc đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/02/2022 cho vợ chồng bà H, ông T.

Trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Đinh Công C do Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Xuân Đ trình bày:

Vào năm 2020, ông Đinh Công C có mua của ông Trần Văn Đ1, bà Dương Thị T2 quyền sử dụng thửa đất số 1876, tờ bản đồ số 10, diện tích 80,5m^2, địa chỉ: xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 402238 do UBND tỉnh N cấp ngày 28/03/2016 mang tên Tổng công ty C2. Thửa đất có ký hiệu: Lô 03/LK1, thuộc dự án khu nhà ở của Tổng công ty C2. Tại thời điểm đó thì tất cả các thủ tục, giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông C với vợ chồng ông Trần Văn Đ1 và bà Dương Thị T2 đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng theo hợp đồng nguyên tắc tháng 6/2018.

Đến năm 2022, do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên nên ông C có rao bán và nhờ một số người quen biết giới thiệu khách mua. Trong quá trình đó thì được ông Hà Duy T1 liên hệ và giới thiệu bà Hà Thị H (chị gái của ông T1) để xem thửa đất đó. Ông C đã cho bà H xem Giấy CNQSD đất, tất cả các hồ sơ liên quan đến thửa đất và cũng nói rõ cho bà H về nguồn gốc, hiện trạng hiện nay của thửa đất. Ông C cũng nói rõ với bà H nếu bà H đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này và hai bên thống nhất được giá cả thì đến Văn phòng C4 làm Hợp đồng ủy quyền, theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 6/2018 giữa Công ty 36.63/ Tổng công ty C2 với ông Trần Văn Đ1 và bà Dương Thị T2 sang cho bà Hà Thị H quản lý, sử dụng thửa đất và trực tiếp liên hệ với Công ty C5, cơ quan chức năng để thực hiện tất cả các thủ tục liên quan đến thửa đất.

Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ thửa đất, bà Hà Thị H đã thống nhất và đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 1876, tờ bản đồ số 10, diện tích 80,5m^2, với giá 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Ngày 16/02/2022, ông Đinh Công C và bà Hà Thị H, ông Nguyễn Văn T đã thống nhất ký Hợp đồng đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Trong hợp đồng nêu rõ: Thời gian 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (từ ngày 16/02/2022 đến ngày 16/03/2022) hai bên hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng và bà Hà Thị H chuyển đủ cho ông C số tiền còn lại. Đồng thời ông C cũng gửi lại cho bà H toàn bộ giấy tờ là tài liệu phô tô liên quan đến thửa đất trên.

Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà Hà Thị H không hề liên lạc với ông C để thực hiện theo hợp đồng đã ký. Cho đến khi thời hạn thống nhất giữa hai bên đã hết thì ông Đinh Công C có liên hệ nhiều lần với bà H nhưng bà Hà Thị H vẫn tìm đủ mọi cách để trì trệ, kéo dài thời gian thanh toán như hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đã ký vào ngày 16/02/2022.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà H, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông C chịu phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) thì ông không có ý kiến gì.

Nay, nguyên đơn yêu cầu ông Đinh Công C trả lại số tiền đặt cọc gốc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) thì ông C không đồng ý. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H và ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông C trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Người làm chứng ông Hà Duy T1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 trình bày: Ông là em trai của bà Hà Thị H và là bạn học với ông Đinh Công C. Vì quen biết nên ông được biết vào năm 2020, ông Đinh Công C có mua của ông Trần Văn Đ1, bà Dương Thị T2 (đều trú tại xóm X, xã N, thành phố V) một thửa đất có ký hiệu L03/LK1, thửa đất số 1876, tờ bản đồ số 10, diện tích 80,5m^2 thuộc dự án khu nhà ở của Tổng công ty C2; địa chỉ thửa đất: xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 402238 ký ngày 28/3/2016 mang tên Tổng công ty C2. Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà T2 với ông C ký ngày 07/9/2020 thì ông Đ1, bà T2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C. Vì bà H là chị gái ông đang có nhu cầu mua đất nên ông đã giới thiệu cho hai bên gặp nhau để liên hệ mua bán thửa đất. Nội dung hai bên gặp nhau tìm hiểu trao đổi như thế nào thì ông không rõ.

Nhưng đến ngày 16/02/2022 tại nhà bà H, ông T, hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên có sự chứng kiến của ông. Nội dung hợp đồng đặt cọc như bà H, ông T đã trình bày. Ông C cũng cam kết hoàn tất thủ tục để trong vòng 01 tháng hai bên làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước. Bà H, ông T đã giao đủ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông C. Ông đã chứng kiến nên cũng ký vào Hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng. Nay hai bên không thể tiến hành thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng đất xảy ra tranh chấp thì ông không liên quan. Vì vậy đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng và giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 97, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 188, Điều 194 của Luật đất đai năm 2013; 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H, ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Đinh Công C phải trả 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Hà Thị H, ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Đinh Công C có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà Hà Thị H, ông Nguyễn Văn T số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/3/2023, bị đơn ông Đinh Công C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Công C giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H, ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông C phải trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng do bà Hà Thị H, ông Nguyễn Văn T đã vi phạm, không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành theo đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: 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 Đinh Công C, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các đương sự, của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đinh Công C về việc không chấp nhận trả lại số tiền cọc cho bà Hà Thị H và ông Nguyễn Văn T, thấy rằng:

Ngày 16/02/2022, vợ chồng bà Hà Thị H, ông Nguyễn Văn T (Bên đặt cọc) và ông Đinh Công C (Bên nhận đặt cọc), có sự tham gia làm chứng của ông Hà Duy T1 có ký kết Hợp đồng đặt cọc với đối tượng đặt cọc chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1876, tờ bản đồ số 10, diện tích 80,5m^2 tại xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CC 402238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho Tổng công ty C2 vào ngày 28/3/2016, với giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng (Chín trăm

triệu đồng). Vợ chồng bà H, ông T đặt cọc trước 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận về thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 16/02/2022 đến ngày 16/3/2022, ông C nhận đủ số tiền cọc sẽ cùng vợ chồng bà H, ông T làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, vợ chồng bà H, ông T sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông C. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu ông C không bán, chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho vợ chồng bà H, ông T thì ông C phải bồi thường cho vợ chồng bà H, ông T gấp 04 lần số tiền đã đặt cọc, ngược lại nếu vợ chồng bà H, ông T không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, cùng ngày bà H, ông T đã giao cho ông C số tiền đặt cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Như vậy, Hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết đã đảm bảo về mặt hình thức và đã được thực hiện xong.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng và giao tiền đặt cọc, quá thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà H, ông T thấy ông C không hoàn tất được các thủ tục pháp lý đối với thửa đất để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên vợ chồng bà H, ông T đã nhiều lần liên lạc yêu cầu ông C hoàn tất thủ tục nhưng ông C không thực hiện. Vợ chồng bà H, ông T yêu cầu ông C trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Ông C cho rằng trước khi đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà H, ông T đã biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nên phải chịu mất số tiền đặt cọc. Do đó, ông không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T, bà H.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đối tượng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Lô đất ký hiệu 13/LK1, thửa đất số 1876, tờ bản đồ số 10, diện tích 80,5m^2 tại xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An thuộc Dự án khu nhà ở do Tổng công ty C2 làm chủ đầu tư. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 402238 ngày 28/3/2016 mang tên Tổng công ty C2. Theo quy định tại Điều 194 Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng thì: "*a) ...cho phép Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cầu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai. b)... được chuyển nhượng quyền sử dụng đất... khi đã có Giấy chứng nhận".* Căn cứ vào Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 của UBND tỉnh N quyết định về việc cho phép chuyển quyền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở trong dự án đầu tư phát triển nhà ở nên C1 đầu tư là

Tổng công ty C2 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô khi đã có Giấy chứng nhận. Vào tháng 06/2018, Công ty C5 đã ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Trần Văn Đ1, bà Dương Thị T2, đều trú tại xóm X, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An (Ông Đ1, bà T2 là cán bộ quân đội thuộc Bộ chỉ huy quân sự tỉnh N được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh N phê duyệt cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo Quyết định về việc giải quyết đất ở gia đình cán bộ quân đội số 3566/QĐ-BCH ngày 23/12/2013 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh N – Quân khu D). Theo quy định tại Điều 194 Luật đất đai năm 2013 thì "*b)...Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt"*. Do trong quá trình làm thủ tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý theo quy định của pháp luật để thực hiện thủ tục chuyển nhượng/sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân theo danh sách phê duyệt của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh N còn nhiều vướng mắc, các cá nhân được phê duyệt chưa thực hiện việc xây dựng nhà ở theo yêu cầu của Dự án khu nhà ở nên cho đến thời điểm hiện nay thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân mà vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của Tổng công ty C2.

Trong khi thửa đất trên chưa được hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ1, bà Dương Thị T2 thì đến ngày 07/9/2020, tại Văn phòng C4, số G.D1 - Đại Lộ L, thành phố V, tỉnh Nghệ An, giữa ông Đ1, bà T2 (Bên nhận đặt cọc) với ông Đinh Công C (Bên đặt cọc) đã tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu đồng). Ông C đã đặt cọc cho ông Đ1, bà T2 số tiền 730.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên ký Hợp đồng ủy quyền với thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày Hợp đồng ủy quyền được công chứng. Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền thì ông Đ1, bà T2 ủy quyền cho ông C quản lý, sử dụng thửa đất và xây dựng các công trình trên đất; trực tiếp liên hệ với Công ty C5 và các cơ quan chức năng liên quan để thực hiện các thủ tục hành chính, ký các giấy tờ liên quan đến thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất mà bên ông Đ1, bà T2 đã ký kết với Công ty C6. Nội dung Hợp đồng ủy quyền không phản ánh ông C có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Như vậy, tại thời điểm ngày 07/9/2020, ông Đ1, bà T2 ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông C thì chưa thực việc xây dựng nhà ở trên đất theo quy định của Dự án, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ1, bà T2. Do chưa đủ điều kiện để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C nên hai bên chỉ mới tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền ký ngày 07/9/2020 giữa ông Đ1, bà T2 với ông C thì trong thời hạn ủy quyền 20 năm ông C phải thực hiện xong các nội dung được ủy quyền, nhưng đang trong thời hạn ủy quyền ông C chưa xây dựng

nhà ở trên đất theo yêu cầu của Dự án và cũng chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Công C nên ông C không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho người khác.

Tại Hợp đồng đặt cọc giữa ông C với bà H, ông T đã thống nhất thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 16/02/2022 đến 16/3/2022 ông C sẽ cùng bà H, ông T làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên đến hạn Hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý để làm thủ tục sang tên/chuyển nhượng cho ông Đinh Công C nên ông C không thể tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại Cơ quan có thẩm quyền cho bà H, ông T được. Mặt khác, theo tài liệu thu thập tại Văn phòng C4 thì vào ngày 15/4/2022 giữa ông C với ông Đ1, bà T2 đã thống nhất ký các Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất trên và ký hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền đã ký kết trước đó giữa ông C với ông Đ1, bà T2 và ông C đã hoàn trả lại toàn bộ thủ tục giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông Đ1, bà T2. Như vậy tính từ ngày 15/4/2022 thì ông C không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ gì phát sinh đối với thửa đất trên. Tính đến thời điểm bà H, ông T làm đơn khởi kiện thì ông C đã không có quyền lợi gì và cũng không có bất kỳ tài liệu gốc gì liên quan đến thửa đất nói trên nên ông C không thể tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà H, ông T.

Theo quy định tại Điều 194 Luật đất đai năm 2013 điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư phải có *"Giấy chứng nhận"*. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện sau:*"Có Giấy chứng nhận (trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật Đất Đai năm 2013); Đất không có tranh chấp"*.

Do thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Công C nên tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H và ông T, thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện để chuyển nhượng nên Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Do Hợp đồng đặt cọc giữa ông C với vợ chồng bà H, ông T vô hiệu nên theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Đinh Công C phải trả lại cho bà H, ông T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2] Về án phí: Kháng cáo của ông Đinh Công C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Công C; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Đinh Công C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001561 ngày 31/3/2023 (ông Nguyễn Xuân Đ nộp thay). Ông Đinh Công C đã nộp xong số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bịkháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Từ