

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 23/2020/DS-PT.

Ngày: 21- 4 - 2020.

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC 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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Bùi Hữu Nhân
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Huỳnh Châu Thạch
	Ông Nguyễn Văn Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2020/QĐ-PT ngày 05/02/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 34/2020/QĐ-PT ngày 27/02/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 88/2020/QĐ-PT ngày 26/3/2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê A, sinh năm: 1949; địa chỉ: 14/17 đường Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông A:

Anh Hoàng Minh H, sinh năm: 1982; địa chỉ: 4G Bà T, Phường 3, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông A:

Luật sư Hoàng Ngọc L - Văn phòng luật sư Hoàng Ngọc L thuộc đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: 17 Bà T, Phường 3, thành phố Đ. Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trần Cao N, sinh năm: 1957; địa chỉ: 24E/15 Trần P, Phường 3, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/. Bà Bùi Thị L, sinh năm: 1953; địa chỉ: 14/17 Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ. Vắng mặt.

2/. Chị Lê Thị Thanh X, sinh năm: 1979; địa chỉ: 14/17 Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ. Vắng mặt.

3/. Anh Lê Anh T, sinh năm: 1981; địa chỉ: 14/17 Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ. Vắng mặt.

4/. Chị Lê Ngọc Vân Khanh, sinh năm: 1985; địa chỉ: 14/17 Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, chị X, anh T, chị K:

Anh Hoàng Minh H, sinh năm: 1982; địa chỉ: 4G Bà T, Phường 3, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Cao N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 12/4/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê A trình bày:

Ông A và bà L được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp một lô đất tái định cư tại khu dân cư Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ. Năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã có phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, năm 2011, có biên bản thỏa thuận lô tái định cư. Ngày 28/9/2016, ông A và ông N có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất tái định cư tại lô LK-G14 với diện tích 103,5m² khu tái định cư Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ với giá 670.000.000 đồng, ông N đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay gia đình ông chưa nhận được quyết định giao đất, cũng chưa được giao nhận đất trên thực địa nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 với ông N và ông đồng ý thanh toán lại cho ông N số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng mà ông đã nhận.

Bị đơn ông Trần Cao N trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông A về việc hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất, số tiền đặt cọc ông đã giao cho ông A là 400.000.000đồng. Số tiền còn lại là 270.000.000đồng, ông sẽ thanh toán sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vì quy hoạch kéo dài nên đến nay hai bên chưa hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Theo thời gian giá đất theo thị trường lên quá cao nên ông A khởi kiện hủy hợp đồng và trả tiền theo thỏa thuận năm 2016 là vô lý, ông không đồng ý và muốn có sự thỏa thuận công bằng theo giá đất năm 2019 nên ông không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L, chị Lê Thị Thanh X, anh Lê Anh T, chị Lê Ngọc Vân Ktrình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông A.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê A về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” đối với ông Trần Cao N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 giữa nguyên đơn ông Lê A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L, chị Lê Thị Thanh X, anh Lê Tuấn Anh, chị Lê Ngọc Vân K với ông Trần Cao N là vô hiệu.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 giữa nguyên đơn ông Lê A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L, chị Lê Thị Thanh X, anh Lê Tuấn Anh, chị Lê Ngọc Vân K với ông Trần Cao N.

Buộc ông Lê A và bà Bùi Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Cao N số tiền 800.000.000 đồng (trong đó số tiền 400.000.000 đồng là số tiền ông A, bà L nhận cọc và 400.000.000 đồng là tiền phạt cọc).

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

Ngày 14/10/2019, bị đơn ông Trần Cao N kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Ông A không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đề nghị xem xét giá đất tại thời điểm năm 2019 để thỏa thuận việc chuyển nhượng nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía nguyên đơn ông A và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan bà L, chị X, anh T, chị K (đều do anh H là người đại diện theo ủy quyền); người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A là luật sư L đều không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N; sửa phần nhận định của bản án dân sự sơ thẩm theo hướng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đối tượng của hợp đồng đặt cọc chưa đủ điều kiện để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng nên tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và hủy giao dịch đặt cọc là không chính xác mà cần nhận định hợp đồng ngày 28/9/2016 giữa ông A và ông N thực chất là hợp đồng đặt cọc với mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mục đích của hợp đồng đặt cọc này là nhằm giao kết, đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, do vậy hợp đồng đặt cọc này thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay khi thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do không đáp ứng các điều kiện tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, hợp đồng đặt cọc trong trường hợp này không vô hiệu nhưng do mục đích của hợp đồng không đạt được (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bị đơn ông N:

[1] Theo Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 21/01/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu dân cư tái định cư Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đà Nẵng thể hiện: Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định thu hồi 1.232,5m² đất ở và đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của hộ ông Lê A tại các thửa đất số 116, 5017 tờ bản đồ số 22 bộ bản đồ địa chính Phường 10; thửa đất số 71 tờ bản đồ trích đo địa chính số P02 tại Phường 10, thành phố Đà Nẵng để giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng quản

lý, tổ chức việc bồi thường giải phóng mặt bằng để triển khai dự án khu dân cư tái định cư Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ (bút lục số 12-13).

[2] Theo Quyết định số 3175/QĐ-UBND ngày 11/9/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc phê duyệt danh sách tái định cư do thu hồi nhà, đất để triển khai dự án khu quy hoạch dân cư – tái định cư Phạm Hồng T (đợt 1) trên địa bàn Phường 10, thành phố Đà Lạt thì ông Lê A được bố trí tái định cư một lô đất biệt lập và một lô liên kế (bút lục số 07-08).

[3] Theo biên bản ngày 25/10/2011 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng về việc thỏa thuận phân lô tái định cư công trình khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ thể hiện: Hộ ông Lê A được ưu tiên chọn (tái định cư vị trí đất bị thu hồi có phân lô 01 lô đất tái định cư dạng liên kế; số lô LK-G14; diện tích 103,5m²/lô; tại khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ (bút lục số 05-06).

[4] Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016 thể hiện: Ông N có đặt cọc cho ông A, bà L, chị X, anh T, chị K số tiền 400.000.000 đồng để cam kết mua đất tại lô tái định cư, công trình khu dân cư đường Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ với diện tích 103,5m²/lô. Ông A, bà L, chị X, anh T, chị K nhận tiền cọc và cam kết sẽ bán diện tích 103,5m²/lô cho ông N. Tổng giá trị chuyển nhượng là 670.000.000 đồng.

[5] Theo Văn bản số 3905/UBND-NC ngày 24/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ thì hiện nay tại khu dân cư tái định cư Phạm Hồng T, Phường 10, thành phố Đ, Ủy ban nhân dân thành phố Đ chưa ban hành quyết định giao đất tái định cư, chưa bàn giao đất trên thực địa và chưa tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A cũng như các hộ tại khu vực (bút lục số 31).

Như vậy, tại thời điểm hai bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tài sản là diện tích đất 103,5m²/lô chỉ mới là tài sản sẽ hình thành trong tương lai và diện tích đất 103,5m² thì ông Lê A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân thành phố Đ chưa ban hành quyết định giao đất tái định cư, chưa bàn giao đất trên thực địa và chưa tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A. Do đó, đối tượng của hợp đồng đặt cọc chưa đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên việc hai bên tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết ngày 28/9/2016.

[6] Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 thể hiện: Trong trường hợp bên ông A, bà L, chị X, anh T, chị K tự ý hủy bỏ hợp

đồng chuyển nhượng hoặc không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo tiến độ của khu quy hoạch do lỗi chủ quan của bên ông A, bà L, chị X, anh T, chị K thì ông N được nhận lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và nhận tiền phạt hợp đồng bằng số tiền đặt cọc (bút lục số 15).

[7] Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“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”.

Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch dân sự đặt cọc giữa các đương sự lập ngày 28/9/2016 đã vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết, tuy nhiên do ông A đồng ý tự nguyện trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt số tiền cọc là 400.000.000 đồng, sau khi xét xử sơ thẩm ông A, bà L không kháng cáo về vấn đề này nên quyết định của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê A. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 giữa nguyên đơn ông Lê A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L, chị Lê Thị Thanh X, anh Lê Anh T, chị Lê Ngọc Vân K với ông Trần Cao N là vô hiệu. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 giữa các đương sự nêu trên để buộc ông Lê A và bà Bùi Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Cao N số tiền 800.000.000 đồng (trong đó số tiền 400.000.000 đồng là số tiền ông A, bà L nhận cọc và 400.000.000 đồng là tiền phạt cọc) là phù hợp với sự thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 là có căn cứ.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông A, bà L và ông N đã trên 60 tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Cao N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐV về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” giữa nguyên đơn ông Lê A; bị đơn ông Trần Cao N, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 116, 122, 123, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê A về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc*” đối với ông Trần Cao N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 giữa nguyên đơn ông Lê A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L, chị Lê Thị Thanh X, anh Lê Anh T, chị Lê Ngọc Vân K với ông Trần Cao N là vô hiệu.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2016 giữa nguyên đơn ông Lê A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L, chị Lê Thị Thanh X, anh Lê Anh T, chị Lê Ngọc Vân K với ông Trần Cao N.

2/. Buộc ông Lê A và bà Bùi Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Cao N số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Trong đó số tiền 400.000.000 đồng là số tiền ông A, bà L nhận cọc và 400.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3/. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

Ông Lê A, bà Bùi Thị L được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Cao N được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự (08);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Bùi Hữu Nhân