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

Bản án số: 69/2024/DS-PT
Ngày: 20 – 3 – 2024
V/v: "Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương.

Bà Lê Thị Ký.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2024/DS-PT ngày 23/01/2024 về việc: *"Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2024/QĐ-PT ngày 20/02/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc C**, sinh năm 1980

Địa chỉ: 2 ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông **Hoàng Minh P**, sinh năm 1978.

Bà **Thân Thị Tuyết N**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp Đ, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Lê Văn P1**, sinh năm 1972 và bà **Huỳnh Thị Hồng L**, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

(Bà C, ông P, bà N có mặt và ông P1, bà L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:*

Ngày 16/5/2022, bà và vợ chồng ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất, nội dung: bà (Nguyễn Thị Ngọc C) đặt cọc cho ông P, bà N số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần trong tổng diện tích đất 15.8561,9m^2 thửa 26 tờ bản đồ 39 (đất trồng cây lâu năm) thuộc xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Trong hợp đồng đặt cọc không ghi rõ diện tích đất nhận chuyển nhượng là bao nhiêu, cũng không ghi ngày tháng nào hoàn tất thủ tục chuyển quyền nhưng hai bên thỏa thuận miệng trước ngày 01/8/2022 thì ông P, bà N phải hoàn thiện thủ tục sang tên cho bà. Khi có quyết định tách thửa thì bà sẽ giao hết số tiền còn lại. Đến ngày hẹn, bà liên lạc với vợ chồng ông P thì được trả lời là hồ sơ đến tháng 9/2022 mới tách thửa xong, bà không đồng ý và yêu cầu trả lại tiền cọc thì ông P không đồng ý. Sau này bà tìm hiểu và được biết thửa đất trên ông P, bà N nhận chuyển nhượng từ người khác, tại thời điểm ký thỏa thuận đặt cọc với bà thì ông P, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2022 giữa bà với ông P, bà N, buộc vợ chồng ông P phải trả lại cho bà số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Hiện nay bà đang độc thân (chồng bà là ông Nguyễn Thanh L1- mất năm 2016).

Giữa bà với người bán đất cho vợ chồng ông P không có giao dịch, cũng không liên quan gì nên bà không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* *Bị đơn ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N trình bày*:

Ngày 16/5/2022 vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị Ngọc C thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nội dung ông bà chuyển nhượng cho bà C diện tích đất 10.558m^2 thửa 26 tờ bản đồ 39, tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá 1.900.000.000

đồng. Cùng ngày 16/5/2022 thì vợ chồng nhận tiền cọc từ bà C 100.000.000 đồng. Hai bên chưa thống nhất được thời gian tách thửa nên chưa thỏa thuận được thời gian hoàn thiện hợp đồng cũng như thời gian giao tiền tiếp theo vì còn chờ quyết định tách thửa của UBND huyện sau đó mới ra sổ được. Sau đó thì bà C đổi ý không mua nữa và yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng ông bà không đồng ý.

Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2022, buộc trả lại 100.000.000 đồng, ông bà không đồng ý. Ông bà vẫn đồng ý bán đất, còn nếu hủy hợp đồng thì bà C sẽ bị mất tiền cọc. Việc bà C khai ông bà có thỏa thuận miệng hoàn tất thủ tục trễ nhất vào đầu tháng 8/2022 là không đúng.

Nguồn gốc đất do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn P1 và bà Huỳnh Thị Hồng L vào ngày 20/4/2022, đã sang tên cho ông bà xong vào ngày 26/5/2022. Nay ông bà không có tranh chấp gì với ông P1, bà L nên đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng ông P1 tham gia tố tụng trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P1, bà Huỳnh Thị Hồng L trình bày*:

Ông bà không có giao dịch gì với bà Nguyễn Thị Ngọc C, cũng không biết về việc đặt cọc thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 26 tờ bản đồ 39 xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận giữa bà C với ông P, bà N.

Ngày 20/4/2022, ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 26 tờ bản đồ 39 xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận có diện tích 15.851,9m^2 với giá 400.000.000 đồng cho ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N, hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực ngày 20/4/2022. Đến ngày 26/5/2022 thì ông P, bà N được chỉnh lý sang tên tại mục IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông bà đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông P, bà N quản lý sử dụng.

Nay bà C tranh chấp với ông P, bà N, ông bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định. Ông bà không tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với bà C, ông P, bà N. Do không tranh chấp nên ông bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc *"Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N.

Xử: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C với ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N.

Buộc ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 06/10/2023 ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung kháng cáo: Xét "Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất" được ký kết giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Ngọc C và bên nhận đặt cọc là ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N vào ngày 16/5/2022 đã vi phạm về nội dung. Tại thời điểm ký hợp đồng là ngày 16/5/2022 thì ông P, bà N chưa đứng tên giấy CNQSDĐ nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014). Trong hợp đồng không ghi diện tích đất chuyển nhượng, không ghi giá chuyển nhượng, không ghi thời gian làm xong thủ tục tách thửa, không ghi thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên. Chính việc 2 bên không ghi cụ thể, rõ ràng trong hợp đồng nên mới dẫn đến tranh chấp. Cụ thể là bà C cho rằng trước khi ký hợp đồng, hai 2 bên thỏa thuận miệng là trước ngày 01/8/2022 ông P, bà N phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, khi có quyết định tách thửa (vì hai bên thỏa thuận chỉ mua bán một phần chứ không hết thửa) thì bà sẽ giao hết số tiền còn lại; nhưng đến hẹn ông P trả lời đến tháng 9/2022 mới tách thửa xong nên bà không đồng ý mua nữa. Còn ông P, bà N thì cho rằng 2 bên không có thỏa thuận giải quyết hồ sơ chuyển nhượng trong tháng 8/2022, nay ông bà vẫn đồng ý bán đất, nếu bà C không mua nữa thì phải bị mất cọc.

Vì vậy, hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 BLDS năm 2015. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả 2 bên. Căn cứ điểm d, khoản 1, Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTPTANDTC: *"Bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết, hoặc không được thực hiện, hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc...nếu cả 2 bên cùng có lỗi thì không phạt cọc"*. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông P, bà N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là phù hợp pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông P, bà N không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Thủ tục kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại Tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện và diễn biến nội dung tranh chấp nguyên đơn tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2022, buộc ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Ngày 16/5/2022 vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị Ngọc C thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nội dung ông bà chuyển nhượng cho bà C diện tích đất 10.558m^2 một phần thửa 26 tờ bản đồ 39, tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá 1.900.000.000 đồng. Cùng ngày 16/5/2022 thì vợ chồng nhận tiền cọc từ bà C 100.000.000 đồng. Hai bên chưa thống nhất được thời gian tách thửa nên chưa thỏa

thuận được thời gian hoàn thiện hợp đồng cũng như thời gian giao tiền tiếp theo vì còn chờ quyết định tách thửa của UBND huyện sau đó mới ra sổ được. Sau đó thì bà C đổi ý không mua nữa và yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng ông bà không đồng ý. Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2022, buộc trả lại 100.000.000 đồng, ông bà không đồng ý. Ông bà vẫn đồng ý bán đất, còn nếu hủy hợp đồng thì bà C sẽ bị mất tiền cọc. Do đó kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ngày 16/5/2022, bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N lập "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi diện tích 15.851,9 m^2 thửa 26 tờ bản đồ 39 xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng, không thỏa thuận thời hạn cụ thể để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng. Bà C đã đặt cọc cho ông P, bà N số tiền 100.000.000 đồng.

Tại văn bản cung cấp chứng cứ số 1064/CNVPĐKĐĐBB-TH ngày 29/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chi nhánh B và các tài liệu chứng cứ kèm theo thì thấy rằng: Ngày 20/4/2022 ông Lê Văn P1, bà Huỳnh Thị Hồng L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 26 tờ bản đồ 39 - địa chỉ thửa đất: Suối Ông T, thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận có diện tích 15.851,9m^2 cho ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N với giá 400.000.000 đồng, hợp đồng được văn phòng C1 chứng thực cùng ngày 20/4/2022. Đến ngày 26/5/2022, ông Hoàng Minh P và bà Thân Thị Tuyết N được chỉnh lý sang tên tại mục IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy ngay thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2022 thì ông P, bà N chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ 39 xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận. Việc ông P, bà N ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất cho bà C là vi phạm quy định tại Điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013, vì vậy giao dịch giữa bà C và ông P, bà N vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Do giao dịch vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì bà C, ông P, bà N có lỗi ngang nhau nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C hủy hợp đồng đặt cọc do vô hiệu và buộc ông P, bà N trả lại tiền cọc là phù hợp. Do đó kháng cáo của bị đơn không có cơ sở nên không chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông P, bà N phải chịu án phí DSPT.

Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Minh P và bà Thân Thị Tuyết N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Áp dụng các điều 116, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTPTANDTC; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc *"Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C với ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N do vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 100.000.000 đồng *(một trăm triệu đồng)*.

[2] Về án phí DSST: Ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N phải chịu 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 2.500.000 đồng *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008792 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Án phí DSPT: Ông Hoàng Minh P, bà Thân Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001954 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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, 7a 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- TAND huyện Nhơn Trạch.
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thị Thu Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA