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

Bản án số: 140/2023/DS - PT
Ngày: 27 - 12 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**
Các Thẩm phán: ông **Trần Mạnh Dũng**
bà **Nguyễn Thị Hoàng Trà**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đỗ Thị Thu Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2023/QĐ - PT ngày 07 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Huỳnh Đức T, sinh năm 1993 và bà Phan Thị Vũ N, sinh năm 1995; Cùng địa chỉ: thôn L, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1972 và bà Phan Thị S, sinh năm 1976; Cùng địa chỉ: thôn D, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Hữu V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 12/2021, vợ chồng bà có thỏa thuận miệng với ông V, bà S về việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 120m^2 đất (ngang 6m, dài 20m) của ông V, bà S tại thôn D, xã T, N, Quảng Nam, có tứ cận: Bắc giáp đường bê tông, Nam giáp đất ông Nguyễn K, Đông giáp đất ông Nguyễn Công Q, Tây giáp đất còn lại của ông V, bà S. Giá thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng là 720.000.000 đồng. Trong quá trình thỏa thuận, ông V, bà S nói với vợ chồng bà là đất đã có Giấy

CNQSD đất và là đất ở nông thôn nên vợ chồng bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Để thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 21/12/2021, vợ chồng bà đã đặt cọc cho vợ chồng ông V, bà S số tiền 50.000.000 đồng, ông V, bà S đã viết giấy nhận số tiền trên. Sau khi đặt cọc, ngày 10/01/2022, vợ chồng bà đến gặp vợ chồng ông V, bà S hỏi Giấy CNQSD đất để xem diện tích đất mà ông bà nhận chuyển nhượng có phải là đất ở như ông V, bà S đã nói hay không, nhằm tiếp tục đặt cọc lần hai như thỏa thuận. Tuy nhiên, lúc đó ông V, bà S không cung cấp được Giấy CNQSD đất, nên vợ chồng bà không đưa tiền cọc lần hai và thỏa thuận với ông V, bà S dời thời gian đặt cọc đến khi nào ông V, bà S cung cấp được Giấy CNQSD đất thì tiến hành đưa tiền cọc lần hai. Ngày 28/01/2022, vợ chồng bà tiếp tục đến yêu cầu ông V, bà S cung cấp Giấy CNQSD đất nhưng ông V, bà S vẫn không cung cấp được. Qua tìm hiểu, vợ chồng bà phát hiện tại thời điểm lúc đó diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng bà S, ông V chưa được cấp Giấy CNQSD đất như ông V, bà S đã nói. Đồng thời theo quy định của UBND tỉnh thì lúc đó diện tích đất này không thể tiến hành tách thửa được và mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, không phải đất ở, nên vợ chồng bà đã yêu cầu ông V, bà S trả lại tiền cọc đã nhận. Ông V, bà S đã nói với vợ chồng bà là nếu không mua nữa thì để ông bà chuyển nhượng cho người khác, trả lại tiền cọc, vợ chồng bà đồng ý. Tuy nhiên, sau khi ông V, bà S chuyển nhượng đất cho người khác nhưng không trả lại tiền cọc như đã nói cho vợ chồng bà. Như vậy, vợ chồng ông V, bà S đã có hành vi gian dối, nhận tiền cọc để chuyển nhượng QSDĐ trong khi đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất, đất trồng cây lâu năm nhưng lại nói là đất ở là không đúng, trái với quy định của pháp luật, ngoài ra việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là giao dịch bằng giấy viết tay, việc tách thửa đất không thực hiện được là vi phạm điều cấm của Luật đất đai năm 2013. Do đó, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Giấy nhận tiền ngày 21/12/2021 là vô hiệu do bị lừa dối và trái với quy định của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ khi đất chưa có giấy tờ

- Buộc ông V, bà S trả lại số tiền đã nhận cọc 50.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn trình bày:

Năm 2021, giữa ông bà và vợ chồng ông T, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ với nhau diện tích đất có chiều ngang 06m, dài 20m của vợ chồng ông, bà tại thôn D, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam với giá 720.000.000đồng. Quá trình thỏa thuận, chuyển nhượng, ông bà đã nói rõ cho vợ chồng ông N, bà S biết về tình trạng pháp lý của diện tích đất chuyển nhượng và vợ chồng ông T, bà N đã đồng ý mua. Hai bên không xác định thời gian cụ thể để thực hiện thủ tục chuyển nhượng mà thống nhất khi nào tách thửa được thì tiến hành vì hai bên biết việc tách thửa đất phải phụ thuộc vào cơ quan có thẩm quyền. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, ngày 21/12/2021, vợ chồng ông T, bà N đến đưa trước cho ông, bà số tiền 50.000.000 đồng nói là tiền cọc, bảo ông, bà viết giấy nhận tiền, khi đó ông bà có nói với vợ chồng ông T bà N đưa trước 500.000.000 đồng, số tiền 220.000.000 đồng còn lại khi nào tách

thửa, sang tên thì đưa đủ. Ông T, bà N đồng ý và viết giấy hẹn ngày 10/01/2022 đưa thêm số tiền 450.000.000 đồng cho đủ 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày hẹn vợ chồng ông T, bà N không đưa số tiền 450.000.000 đồng, đến ngày 28/01/2022, ông T tiếp tục viết giấy hẹn, hẹn đến ngày 07/02/2022 thì đưa đủ, đồng thời cam kết nếu sau ngày 07/02/2022 mà không đưa đủ số tiền 450.000.000 đồng thì vợ chồng ông chịu mất tiền cọc. Đến ngày hẹn, vợ chồng ông T, bà N đến nhà ông bà cùng với hai người lạ, yêu cầu ông bà sang tên bìa đỏ mới trả tiền. Như vậy, người vi phạm thỏa thuận là vợ chồng ông T, bà N nên ông bà không đồng ý trả lại tiền cọc theo yêu cầu của ông T, bà N.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Hồ Nguyên T1 trình bày: Năm 2021, ông được vợ chồng ông V, bà S nhờ hỗ trợ tiến hành thủ tục xin cấp Giấy CNQSĐ lần đầu thửa đất số 696, tờ bản đồ số 22 tại thôn D, T, N, Quảng Nam và ông đã tiến hành các thủ tục theo quy định. Ngày 21/12/2021, ông được vợ chồng ông V, bà S và vợ chồng ông T, bà N gọi điện thoại nhờ ông đến hỗ trợ việc mua bán, chuyển nhượng thì ông đến. Khi đến nơi ông mới biết giữa các bên thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng QSDĐ với nhau còn trước đó giữa các bên thỏa thuận như thế nào thì ông không rõ. Lúc đó, dù không hỏi nhưng ông đã nói cho vợ chồng ông T, bà N biết thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất của ông V, bà S đã hoàn tất, đã có giấy hẹn ngày nhận Giấy CNQSD đất cũng như việc hiện tại diện tích đất trên không thể tách thửa được, việc không tách thửa được tại thời điểm đó, ai mua đất đều biết. Sau đó, ông có nghe giữa các bên xảy ra tranh chấp, không tiến hành việc mua bán, chuyển nhượng. Theo ông lý do xảy ra tranh chấp là vì phía ông T, bà N nghe theo lời người khác, yêu cầu việc mua bán, chuyển nhượng phải bằng hợp đồng nhưng việc này tại thời điểm đó không tiến hành được.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào Điều 26, 35, 40, 147, 266, 267, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, 116, 117, 122 và 131 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH13 ngày 30/12/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".* Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 giữa ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N và ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S là vô hiệu. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N số tiền 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/8/2023, bị đơn ông Nguyễn Hữu V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu V, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng

Về thời hạn kháng cáo: ông Nguyễn Hữu V kháng cáo trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý phúc thẩm vụ án theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt ông Huỳnh Đức T, nhưng ông T đã uỷ quyền cho bà N, nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử là đúng quy định.

[2.2]. Về nội dung vụ án

[2.1] Về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận cọc đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời trình bày, xác nhận của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định: giữa vợ chồng ông T, bà N và vợ chồng ông V, bà S thỏa thuận chuyển nhượng với nhau quyền sử dụng đất, diện tích đất có chiều ngang 06m, dài 20m thuộc thửa đất số 696, tờ bản đồ số 22 tại thôn D, xã T, huyện N, tỉnh Quảng

Nam. Để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc giao nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng với nhau ngày 21/12/2021.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 là vô hiệu thì thấy,

Giấy nhận tiền ngày 21/12/2021, có hình thức bằng văn bản, có chữ ký của các bên, nội dung thể hiện ông V, bà S nhận của ông T, bà N số tiền 50.000.000 đồng. Mục đích nhận tiền là tiền cọc, bảo đảm việc chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất có chiều ngang 06m, dài 20m tại thôn D, xã T, huyện N, Quảng Nam. Nguyên đơn, bị đơn thừa nhận nội dung và chữ ký trong giấy là đúng. Như vậy, giấy nhận tiền ngày 21/12/2021 nêu trên chính là Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông V, bà S và ông T, bà N.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã có sự gian dối, cung cấp thông tin không đúng về tình trạng pháp lý và mục đích sử dụng đất của diện tích đất chuyển nhượng như đất chưa có Giấy CNQSD đất mà chuyển nhượng hay đất là đất trồng cây lâu năm, không phải đất ở mà đã nhận cọc chuyển nhượng là trái pháp luật nên yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc nêu trên là vô hiệu.

Bà S, ông V cũng đã thừa nhận: Khi thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ vợ chồng bà chưa được cấp Giấy CNQSD đất, toàn bộ 120m^2 đất thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà N, ông T là đất ở. Đến sau ngày 28/02/2021 vợ chồng bà S ông V mới được cấp Giấy CNQSD đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, tuy Hợp đồng đặt cọc cùng việc giao nhận tiền cọc chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, đây chỉ là biện pháp bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận, thống nhất. Song tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 thì phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Ngoài ra theo quy định tại Chỉ thị số 19/CT-UBND ngày 13/11/2020 về việc tăng cường công tác quản lý đất đai, xây dựng trên địa bàn vùng đông tỉnh Quảng Nam thì tại thời điểm tháng 12/2021, việc tách thửa đối với phần diện tích đất các bên thỏa thuận không thực hiện được. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc vợ chồng bà N, ông T và bà S ông V đã thoả thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký. Vợ chồng bà S, ông V có quyền chuyển nhượng phần diện tích đất vợ chồng bà N, ông T đã đặt cọc cho người khác và trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho vợ chồng bà N. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 giữa ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N và ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S là vô hiệu là không đúng pháp luật và cấp phúc thẩm điều chỉnh và tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 giữa ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N và ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S.

[2.3]Xét yêu cầu buộc trả lại tiền nhận cọc của nguyên đơn thì thấy.

Do vợ chồng ông V, bà S sau khi chuyển nhượng phần diện tích đất nguyên

đơn đã đặt cọc cho người khác, nhưng không trả lại tiền cọc cho vợ chồng bà N. Do đó, bản án sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S trả lại cho ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N số tiền 50.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hữu V không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu V nên giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Hữu V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 40, 147, 266, 267, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, 116, 117, 122 và 131 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH13 ngày 30/12/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 giữa ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N và ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N số tiền 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Phan Thị S phải chịu là 2.500.000 đồng *(Hai triệu, trăm nghìn đồng).*

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Đức T, bà Phan Thị Vũ N tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng *(Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* theo

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011082 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Quảng Nam.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Hữu V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000191 ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Trong 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 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 dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(ngày 27/12/2023)*.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện N;
- CCTHADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Thịnh