

Bản án số: 26/2025/DS-PT

Ngày 22-01-2025.

“*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2024/TLPT-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2024/QĐ-PT, ngày 24/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15/2025/QĐ-PT, ngày 10/01/2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Hà Kim T, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số E, đường L, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh T1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số E, đường P, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024 (có mặt).

* *Các bị đơn:*

- Ông Lâm D, sinh năm 1961; Dân tộc: Khmer và bà Thị P, sinh năm 1962; Dân tộc: Khmer. Cùng địa chỉ: Số F, đường M, khóm F, phường A (trước đây là phường I), thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Lâm D: Ông Triệu Du L là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh S (có mặt)

- Ông Đinh P1, sinh năm 1948; Dân tộc: Khmer và bà Thị Ka N, sinh năm 1950; Dân tộc: Khmer. Cùng địa chỉ: Số F, đường M, khóm F, phường A (trước đây là phường I), thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Các bị đơn là người dân tộc K nhưng không yêu cầu người phiên dịch tiếng Khmer.

Người kháng cáo: Ông Lâm D, bà Thị P, ông Đinh P1 và bà Thị Ka N là các bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Nguyên đơn Hà Kim T trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Vào ngày 28/6/2022, nguyên đơn bà Hà Kim T với các bị đơn ông Lâm D, bà Thị P và ông Đinh P1, bà Thị Ka N có thỏa thuận giao dịch đặt cọc để bảo đảm và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 500m² đến 560m², (loại đất cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp cho hộ ông Đinh P1, bà Thị Ka N vào ngày 28/12/2001, giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.650.000.000 đồng.

Sau khi hai bên thỏa thuận xong thì lần 1, bà T đã đặt cọc cho ông D, bà P và ông P1, bà N số tiền 400.000.000 đồng, có làm biên nhận nhận tiền đặt cọc vào ngày 28/6/2022. Tiếp tục cùng ngày bên chuyển nhượng yêu cầu đặt cọc thêm số tiền 350.000.000 đồng, nên bà T đồng ý đặt cọc thêm số tiền 350.000.000 đồng, nên làm biên nhận đặt cọc với tổng số tiền là 750.000.000 đồng.

Đến ngày 05/9/2023 thì hai bên tiến hành đo đạc, xác định ranh giới phần đất chuyển nhượng thì phía bên chuyển nhượng các ông D, bà P và ông P1, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần diện tích 30m² để đảm bảo đủ diện tích đất để tách thửa và bà T đã tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 103.000.000 đồng cho ông D, bà P và ông P1, bà N.

Đến tháng 10/2023, khi bà T làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bên chuyển nhượng là ông P1, bà N đưa xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp đổi lại vào ngày 07/7/2022 thì phát hiện phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T nằm trong phạm vi hành lang lộ giới, nên phát sinh tranh chấp và được Tổ hòa giải khóm F, phường I, thành phố S tiến hành hòa giải không thành, do các bị đơn ông D, bà P và ông P1, bà N không còn tiền để trả lại số tiền đặt cọc đã nhận.

Vì vậy, nguyên đơn bà Hà Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 28/6/2022 và giao dịch đặt cọc bổ sung ngày 05/9/2023 bị vô hiệu toàn bộ.

- Buộc các bị đơn ông Lâm D, bà Thị P trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 753.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc.

- Buộc các bị đơn ông Đinh P1, bà Thị Ka N trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn ông Lâm D, bà Thị P trình bày:*

Vào ngày 28/6/2022, vợ chồng ông Lâm D, bà Thị P với bà Hà Kim T có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 500m², (loại đất cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Đinh P1 đứng tên, được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp vào ngày 28/12/2001, nhưng thực tế phần diện tích đất chuyển nhượng này là của vợ chồng ông quản lý, sử dụng và giá thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên là 1.650.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó đo đạc lại phần đất để làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho bà T thì không đủ diện tích tách thửa theo quy định của Nhà nước, nên vợ chồng ông cùng với bà T thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm phần đất cấp ranh của vợ chồng ông P1 với diện tích khoảng 30m² (ngang 02m x dài 15m) với số tiền 100.000.000 đồng và được vợ chồng ông P1 đồng ý chuyển nhượng cho bà T.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì nguyên đơn T có đặt cọc cho vợ chồng ông 0 lần, với tổng số tiền 853.000.000 đồng, vợ chồng ông bà nhận 753.000.000 đồng của bà Hà Kim T, còn vợ chồng ông P1 100.000.000 đồng và hai bên hẹn khi nào ra Văn phòng Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng xong thì bà T trả số tiền mua đất còn lại, nhưng sau đó bà T không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và cứ hẹn làm thủ tục chuyển nhượng nhiều lần không thực hiện. Vì vậy, vợ chồng ông bà không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận 753.000.000 cho bà T, vì đã tiêu xài hết số tiền nhận cọc.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn ông Đinh P1, bà Thị Ka N trình bày:*

Thông nhất với nội dung trình bày nêu trên của vợ chồng ông Lâm D về nội dung thỏa thuận đặt cọc và phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng. Phần đất vợ chồng ông Lâm D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Hà Kim T là do ông Đinh P1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế một phần diện tích thửa đất 132 là của vợ chồng ông Lâm D quản lý, sử dụng. Sau khi vợ chồng ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T thì có tiến hành đo đạc diện tích cụ thể nhưng do không đủ diện tích tách thửa nên có thỏa thuận với vợ chồng ông bà để mua thêm phần đất của ông bà ngang 02m x dài 15m để đủ diện tích tách thửa với giá là 100.000.000 đồng, nên ông bà đồng ý và nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của bà T đã đưa cho vợ chồng ông D. Nay bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc thì ông bà không đồng ý, vì vợ chồng ông D không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà T, nên vợ chồng ông cũng không đồng ý.

Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 203/2024/DS-ST, ngày 27/9/2024 đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 117, 328 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Kim T đối với các bị đơn ông Lâm D, bà Thị P và ông Đình P1, bà Thị Ka N.

2. Tuyên bố giao dịch theo “Giấy biên nhận đặt cọc bán đất ngày 28/6/2022 và “Biên nhận đặt cọc tiền bán đất ngày 05/9/2023” bị vô hiệu từ thời điểm hai bên xác lập.

2.1. Buộc các bị đơn ông Lâm D, bà Thị P có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Hà Kim T số tiền đặt cọc 753.000.000 đồng (B trăm năm mươi ba triệu đồng).

2.2. Buộc các bị đơn ông Đình P1, bà Thị Ka N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Hà Kim T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 08/10/2024, bị đơn Lâm D và Thị P, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T về việc đòi số tiền đã giao cho ông D và bà P để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngày 08/10/2024, bị đơn Đình P1 và Thị Ka N, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T về việc đòi số tiền đã giao cho ông P1 và bà N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T không rút lại đơn khởi kiện, các bị đơn không rút lại đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Các bị đơn không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của các bị đơn là có căn cứ pháp luật, trong khi người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý theo nội dung kháng cáo của các bị đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của các bị đơn D, P, P1 và N là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, kháng cáo của các bị đơn D, P, P1 và N là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2-1] Bị đơn Lâm D và Thị P 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 T về việc đòi số tiền đã giao cho ông D và bà P để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Luật sư của bị đơn Lâm D đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn D, vì các căn cứ sau:

- Các đương sự không tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng cũng như số tiền chuyển nhượng đất.

- Khi ký thỏa thuận đặt cọc, các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện; nội dung thỏa thuận đặt cọc không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, thỏa thuận đặt cọc giữa các bên là hợp pháp được pháp luật bảo vệ, bên nào vi phạm thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Bà T không thực hiện việc sang tên và trả số tiền chuyển nhượng còn lại cho bên bán là lỗi của bà T, các bị đơn đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên các bị đơn không có lỗi. Do bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, bà T phải mất tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2-2] Bị đơn Đinh P1 và Thị Ka 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 T về việc đòi số tiền đã giao cho ông P1 và bà N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét kháng cáo của các bị đơn thì thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn Diệm và P thừa nhận có nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn T2 tổng cộng là 753.000.000 đồng, các bị đơn P và N thừa nhận có nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn T tổng cộng là 100.000.000 đồng. Vì vậy, đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hồ sơ vụ án thể hiện:

- Ngày 28/6/2022 các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 01 phần của thửa đất số 132, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp cho hộ ông Đinh P1, bà Thị Ka N vào ngày 28/12/2001. Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, không thể hiện phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng, thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình cấp Kênh 3/2.

- Ngày 07/7/2022, Sở T4 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đinh P1 và bà Thị Ka N, thể hiện: Toàn bộ phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình cấp Kênh 3/2.

Như vậy, khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì các bên đều không biết, phần đất chuyển nhượng thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình cấp Kênh 3/2. Vì vậy, nguyên đơn T có quyền đề nghị, không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo giấy đặt cọc mà các bên đã ký, do bị nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc chấm dứt thỏa thuận này không bên nào có lỗi, vì đây là sự kiện mới phát sinh mà các bên đều không biết.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T là có căn cứ như những phân tích nêu trên.

Các bị đơn và Luật sư của bị đơn Diệm không chứng minh được, kháng cáo của các bị đơn là có căn cứ, trong khi người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T không đồng ý theo nội dung kháng cáo của các bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn D, P, T3 và N.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của các bị đơn D, P, T3 và N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Các bị đơn được miễn tiền án phí phúc thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 01 Điều 12 của 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn L, Thị P và Đình P1 và Thị Ka N.

I- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 203/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

II- Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn Lâm Diễm, Thị P, Đình P1 và Thị Ka N được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm, do thuộc đối tượng người cao tuổi.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung