

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 84/2025/DS-PT

Ngày: 25/02/2025

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;
Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Ngày 25/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 639/2024/TLPT-DS ngày 06/12/2024, về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Hồng H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Dương Văn N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp B, xã M, Thành phố L, tỉnh An Giang (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2024).

- Bị đơn:

1. Nguyễn Văn K, sinh năm 1966.

2. Nguyễn Thị D, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T - Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Phước T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2024).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D là các bị đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2024, tờ khai ngày 03/6/2024, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/6/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H ủy quyền cho ông Dương Văn N trình bày:

Ông H có nhận chuyển nhượng diện tích đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp của ông K bà D (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2022), giá chuyển nhượng 1.100.000.000đ, trong ngày 10/3/2022 hai bên có làm “Biên nhận về việc đặt cọc mua đất” số tiền 50.000.000đ. Đến ngày 11/3/2022 có làm “Biên bản nhận tiền” ông K bà D nhận thêm số tiền 150.000.000đ. Tổng cộng 200.000.000đ. Khi giao kết hợp đồng hai bên chỉ nói lô 81, 82 của ông K và bà D, không nói diện tích bao bao nhiêu mét vuông, không nói thửa số mấy. Tại thời điểm chuyển nhượng (ngày 10/3/2022) thì diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 23/9/2022 hộ bà D mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 246, tờ bản đồ số 50, diện tích 80m² và thửa 259, tờ bản đồ số 50, diện tích 83,5m². Khi ký hợp đồng thỏa thuận thì ông H biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới thỏa thuận đến 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng để ông K và bà D lo làm giấy, hai bên sẽ đến phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, 60 ngày tính từ ngày 10/3/2022. Đến 60 ngày tính từ ngày 10/3/2022 nhưng ông K, bà D không thực hiện đúng theo thỏa thuận, khi ký kết vi phạm điều cấm của luật. Ông N không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu định giá tài sản.

Nay ông N đại diện theo ủy quyền của ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc theo “biên nhận về việc nhận tiền đặt cọc ngày 10/3/2022” và “biên nhận nhận tiền ngày 11/3/2022” và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2022 giữa ông H và ông K, bà D và yêu cầu ông K, bà D trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Nay rút lại không yêu cầu tiền lãi.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn, bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D ủy quyền cho ông Nguyễn Phước T trình bày:

Ông K, bà D thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất và có nhận cọc số tiền 200.000đ như ông H trình bày. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng thì ông H biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận đến 60 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên sẽ đến phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, 60 ngày theo hợp đồng là tính từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không phải kể từ ngày ký hợp đồng. Không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu định giá tài sản.

Nay thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc “Biên nhận về việc nhận tiền đặt cọc ngày 10/3/2022” và “biên nhận nhận tiền ngày 11/3/2022” và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2022 giữa ông H và ông K, bà D. Tuy nhiên, ông T đại diện theo ủy quyền của ông K, bà D cho rằng tại đơn khởi kiện ngày

03/6/2024 của ông H có đoạn “...nhưng do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có thỏa thuận là 60 ngày sau, sau khi ông K, bà D được cấp Giấy CNQSDĐ thì hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng...”, điều đó thể hiện 60 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không phải là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, bên ông H vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên mất cọc.

Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2022 giữa ông Nguyễn Hồng H với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc theo “Biên nhận về việc nhận tiền đặt cọc ngày 10/3/2022” và “Biên nhận nhận tiền ngày 11/3/2022” giữa ông Nguyễn Hồng H với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng H số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

2.2. Ông Nguyễn Văn H1 tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.292.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0010514, ngày 04/6/2024 và 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0011620, ngày 20/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Văn H1 được nhận lại số tiền còn thừa là 6.992.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 09/10/2024, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông K, bà D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của ông Nguyễn Hồng H.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông K, bà D là không có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phía ông H và ông K, D đều thống nhất, thừa nhận vào ngày 10/3/2022 giữa hai bên có thỏa thuận phía ông K, bà D chuyển nhượng đất cho phía ông H; phần đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp của ông K, bà D; giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2022 mà hai bên đã lập; phía ông H đã đưa tiền cọc cho phía ông K tổng cộng 200.000.000 đồng theo “Biên nhận về việc đặt cọc mua đất” lập ngày 10/3/2022 (cọc 50.000.000đ) và “Biên bản nhận tiền” ngày 11/3/2022 (cọc 150.000.000 đồng). Đồng thời hai bên thừa nhận khi giao kết hợp đồng, hai bên chỉ nói lô 81, 82 của ông K và bà D, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, cũng như thửa số mấy; và tại thời điểm chuyển nhượng (ngày 10/3/2022) thì hai bên đều biết rõ diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng đó là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; đến ngày 23/9/2022 phần đất trên mới được cấp quyền sử dụng, do bà D đại diện đứng tên quyền sử dụng, thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 50, diện tích 80m² và thửa 259, tờ bản đồ số 50, diện tích 83,5m².

Xét thấy, khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2022, về nội dung, thì đối tượng của hợp đồng, tức phần đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác định được cụ thể; về hình thức, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng không được công chứng, chính thức theo quy định của pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là giao dịch dân sự vô hiệu về cả nội dung do vi phạm điều cấm của luật, và cả về hình thức khi không có công chứng, chính thức, là có căn cứ.

Đối với hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên theo “Biên nhận về việc nhận tiền đặt cọc ngày 10/3/2022” và “Biên nhận nhận tiền ngày 11/3/2022”; có mục đích là để đảm bảo thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất tại lô đất số 81, 82 mà tại thời điểm giao kết hợp đồng hai bên đều biết rõ là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng, nên mục đích và nội dung thỏa thuận đặt cọc cũng đã vi phạm điều cấm của luật, nên vô hiệu.

Mặt khác, xét nội dung của “Biên nhận về việc nhận tiền đặt cọc ngày 10/3/2022” có đoạn ghi: “*Ông H có đưa cho vợ chồng tôi 50.000.000đ (bằng chữ: năm mươi triệu đồng), với số tiền còn lại là 1.050.000đ (bằng chữ: một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng V) trong thời gian 60 ngày vợ chồng tôi thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H. Trong thời gian 60 ngày, hai bên có phát sinh thì hai bên tự thảo thuận với nhau*”. Nội dung này cũng phù hợp với nội dung tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/3/2022, ghi: “*Đến 60 ngày hai bên sẽ đến Phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật*”. Như vậy, thực tế thì đã quá thời hạn 60 ngày như thỏa thuận trong thỏa thuận đặt cọc mà đối tượng của hợp đồng, tức phần đất thỏa thuận chuyển nhượng, phía ông K, bà D vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không thực hiện được.

Đối với lời trình bày của phía bị đơn cho rằng tại đơn khởi kiện ngày 03/6/2024 của ông H cũng như thỏa thuận giữa hai bên về thời hạn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày sau sau khi ông K, bà D được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, thì hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng, và vì vậy cho rằng bên ông H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, tự ý chấm dứt hợp đồng, lỗi hoàn toàn thuộc về bên ông H nên mất cọc, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày này là không có cơ sở để chấp nhận vì trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/3/2022, Biên nhận về việc nhận tiền đặt cọc ngày 10/3/2022 và Biên nhận nhận tiền ngày 11/3/2022 đều không có nội dung thỏa thuận này; phía ông H cũng không thừa nhận và phía ông K, bà D cũng không có chứng cứ chứng minh nội dung thỏa thuận này.

Từ những nhận định trên, xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, buộc ông K, bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận tổng cộng 200.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông K, bà D cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông K, bà D là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông K, bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 116, 117, 122, 131, 274, 275, 280, 288, 238, 407, 408, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2022 giữa ông Nguyễn Hồng H với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc theo “Biên nhận về việc nhận tiền đặt cọc ngày 10/3/2022” và “Biên nhận nhận tiền ngày 11/3/2022” giữa ông Nguyễn Hồng H với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng H số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

2.2. Ông Nguyễn Văn H1 tự nguyện chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.292.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0010514, ngày 04/6/2024 và 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0011620, ngày

20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Văn H1 được nhận lại 6.992.000 đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông, bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011834 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

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

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 thoả 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV & THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy