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

Bản án số: 128/2021/DS-PT
Ngày: 12 - 11 - 2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn.

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Vũ Tường Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang*** Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Tp P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà T1, sinh năm 1983; Vắng mặt.

Địa chỉ: G, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông N, sinh năm 1986; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: phường D1, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà T2, sinh năm 1987; Vắng mặt.

Ông T3, sinh năm 1987; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã D2, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đ, sinh năm 1960; Có mặt.

Địa chỉ: phường V, Tp R, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: xã D3, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Q, sinh năm 1961; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà M, sinh năm 1967; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã D2, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ông K, sinh năm 1980; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: xã G, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

***4. Người kháng cáo**:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T2 và ông T3 là ông Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà T1 do ông N đại diện trình bày:*

Vào ngày 30/3/2018, bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2 và ông T3 (chồng bà T2) diện tích đất 5.000m^2, tại thửa số 16, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã D2, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là Tp P, tỉnh Kiên Giang) với giá 15 tỷ đồng/5.000m^2. Đất này do bà T2 và ông T3 nhận chuyển nhượng của ông Q chưa làm thủ tục sang tên. Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc viết tay phương thức thanh toán chia làm ba đợt: Vào ngày 30/3/2018 đặt cọc 02 tỷ đồng; ngày 06/4/2018 đặt cọc 03 tỷ đồng; phần còn lại bên A (bà T1) thanh toán cho bên B (bà T2 và ông T3) sau ngày 02/5/2018, hai bên cùng nhau ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 5.000m^2 được tách từ thửa số 16, tờ bản đồ số 23 do ông Q đứng tên theo giấy tiếp nhận và trả kết quả TT000 342. Theo hợp đồng bà T1 đặt cọc cho bà T2 và ông T3 tổng cộng 05 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến ngày ra công chứng hai bên không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thửa đất nêu trên nằm trong rừng Quốc gia P không thể chuyển nhượng được cho người ngoài địa phương. Do đó, bà T1 yêu cầu bà T2 và ông T3 hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2018 giữa bà T1 với bà T2 và ông T3, đồng thời yêu cầu bà T2 và ông T3 hoàn trả tiền đặt cọc 05 tỷ đồng, bà T2 và ông T3 không đồng ý.

Bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên, buộc bà T2 và ông T3 phải hoàn trả tiền đặt cọc 05 tỷ đồng.

** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà T2, ông T3 do ông Đ đại diện trình bày*:

Vào ngày 14/3/2018, bà T2 có mua của ông Q diện tích đất 5.000m^2, tại thửa số 16, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã D2, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 10 tỷ đồng/5.000m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 809689, diện tích 9.350m^2 cấp cho ông Q vào ngày 09/12/2009. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà T2 đặt

cọc cho ông Q 05 tỷ đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ trích đo địa chính (đều là bản chính) ông Q đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai để xin tách thửa, có giấy nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả vào ngày 15/01/2018.

Ngày 30/3/2018, bà T1 sau khi xem xét hợp đồng đặt cọc giữa ông Q với bà T2 thì bà T1 thống nhất ký hợp đồng đặt cọc với bà T2 và ông T3 (chồng bà T2), theo hợp đồng đặt cọc thì bà T1 thống nhất mua với giá 15 tỷ đồng/5.000m^2, bà T1 đặt cọc cho bà T2 và ông T3 05 tỷ đồng. Bà T2 và ông T3 đã giao cho bà T1 bản photo gồm: hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2018 giữa bà T2 với ông Q; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 809689 mang tên ông Q; bản trích đo địa chính số 51- 2017 và giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả ngày 15/01/2018 giữa bà T2 với ông Q. Như vậy, chứng tỏ bà T1 đã xem kỹ giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất và các giấy tờ đến việc xin tách thửa quyền sử dụng đất và tiếp nhận hồ sơ. Do đó, bà T1 đã biết diện tích đất 5.000m^2 mà bà đã ký hợp đồng đặt cọc với bà T2, ông T3 vẫn chưa được ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2 với ông Q và vẫn biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích đo địa chính số 51 ngày 08/01/2018 trong phần ghi chú có ghi: "Toàn bộ thửa đất nằm trong rừng quốc gia P" nhưng bà T1 vẫn ký hợp đồng đặt cọc với bà T2, ông T3 và đặt cọc cho bà T2 05 tỷ đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.000m^2. Do đó, việc giao kết và ký hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 với bà T2, ông T3 là công khai minh bạch, không bị ép buộc, lừa dối, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Nếu bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2018 giữa bà T1 với bà T2, ông T3 là bà T1 vi phạm cam kết theo hợp đồng cho nên bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà T2, ông T3 phải hoàn trả tiền đặt cọc 05 tỷ đồng thì bà T2, ông T3 không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Q và bà M trình bày*: Ông Q, bà M thừa nhận có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà T2 diện tích 5.000m^2 (trong diện tích 9.350m^2 tại thửa số 16, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại xã D2, Tp P, tỉnh Kiên Giang với giá 10 tỷ đồng/5000m^2, bà T2 đã giao cho vợ chồng ông 05 tỷ đồng, còn lại 05 tỷ đồng vợ chồng ông thỏa thuận với bà T2, khi vợ chồng ông làm thủ tục tách diện tích 9.350m^2 thành hai thửa đứng tên vợ chồng ông và giao diện tích 5.000m^2 cho bà T2 sử dụng thì bà T2 trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông. Sau khi ký hợp đồng ông làm thủ tục tách thửa đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã có giấy hẹn chờ kết quả nhưng đến nay chưa xong là do đất nằm trong rừng Quốc Gia nên ông chưa có giấy đất để giao và bà T2 cũng chưa giao số tiền còn lại cho ông, việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng, chứng thực. Nay vợ chồng ông không có yêu cầu độc lập nếu ông có tranh chấp với bà T2 thì ông khởi kiện thành vụ kiện khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:* Ông K tại biên bản tự khai thống nhất theo ý kiến của bà T1 vợ ông.

* ***Tại bản án dân sự số: 19/2020/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Tp P quyết định***:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 đối với ông T3 và bà T2.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2018 giữa vợ chồng ông T3 và bà T2 với bà T1 vô hiệu.

Buộc ông T3 và bà T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) cho bà T1 và ông K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định.

* ***Ngày 20/5/2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T2 và ông T3 kháng cáo với nội dung***: Yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T2 và ông T3 yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, bà M và ông K có đơn xin xét xử vắng mặt, nên không có ý kiến trình bày.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T2 và ông T3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2020/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Tp P, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà T2 và ông T3 do người đại diện theo ủy quyền kháng cáo: Yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nội dung vụ án, ngày 30/3/2018, bà T2 ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 5.000m^2 mà bà T2 đã mua của ông Q với giá 15 tỷ đồng, bà T1 đặt cọc cho bà T2 và ông T3 05 tỷ đồng. Bà T2 và ông T3 photo bản hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2018 giữa bà T2 với ông Q; giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất mang tên ông Q; bản trích đo địa chính số 51- 2017; giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả ngày 15/01/2018 giữa bà T2 với ông Q cho bà T1. Đến ngày ra công chứng hai bên không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thửa đất nêu trên nằm trong rừng Quốc gia P không thể chuyển nhượng được. Bà T1 yêu cầu bà T2 và ông T3 hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 giữa bà T1 với bà T2 và ông T3, đồng thời bà T2 và ông T3 hoàn trả tiền đặt cọc 5 tỷ đồng, nhưng bà T2 và ông T3 không đồng ý.

Cấp sơ thẩm nhận định, hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2018 thì tại thời điểm giao dịch đặt cọc, diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà T1 với bà T2 và ông T3 nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Q sang bà T2 và ông T3 theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: *"1. Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận".* Bà T2 và ông T3 ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 khi chưa có những quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng, thực tế diện tích đất đã chuyển nhượng này đang đứng tên ông Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng lại ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 với bà T1 nhằm mục đích đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định pháp luật. Tại công văn số: 131/CV-CNVPĐK ngày 17/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tp P xác định, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tp P đã ban hành Công văn số 411/CV-CNVPĐK ngày 25/01/2019 về việc tạm ngưng thủ tục tách thửa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khu đất nằm trong ranh giới rừng quốc gia P cho ông Q. Như vậy, giao dịch giữa các bên đương sự là không thể tiếp tục thực hiện, quyền sử dụng đất không được phép thực hiện giao dịch, nhưng các bên vẫn thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hai bên đều có lỗi. Đối chiếu quy định tai điểm d mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án án nhân dân Tối cao hướng dẫn thì các bên đều có lỗi nên không phạt cọc. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T2 và ông T3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2020/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Tp P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn bà T2 và ông T3 do người đại diện theo ủy quyền kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T2 và ông T3.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2020/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Tp P, tỉnh Kiên Giang

Áp dụng Điều 328 Bộ Luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1 về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc*" đối với bị đơn bà T2 và ông T3.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2018 giữa vợ chồng bà T2 và ông T3 với bà T1 vô hiệu.

1.2. Buộc bị đơn bà T2 và ông T3 trả cho nguyên đơn bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K số tiền đặt cọc đã nhận là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà T2 và ông T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.000.000 đồng (Một trăm mười ba triệu đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn bà T1 số tiền tạm ứng án phí 56.800.000 đồng (Năm mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002573 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là Tp P), tỉnh Kiên Giang.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bị đơn bà T2 và ông T3 do người đại diện theo ủy quyền kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000335 ngày 25/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Tp P, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành án 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 Điều 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp P;
- Chi cục THA dân sự Tp P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo