

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số 23/2023/DS-PT

Ngày 14-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,  
chuyển nhượng QSDĐ

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quang Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Bà Bạch Thị Hồng Hoa.

Bà Trần Thanh Hải.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình:** Ông Lê Quý Thanh-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2023/QĐPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1983.

Nơi cư trú: Đội 6, thôn V, xã V1, huyện M, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Duy H, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số 4, H, H1, H2, Hà Nội. Giấy ủy quyền lập ngày 03/11/2021.

**2. Bị đơn:** Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1974 và bà Hồ Thị S, sinh năm 1976; Cùng cư trú tại: Thôn C, xã Th1, huyện L, tỉnh Hòa Bình (ông C ủy quyền cho bà S, bà S có mặt).

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

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1986; nơi cư trú: Đội 6, thôn V, xã V1, huyện M, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Ông Trần Duy H, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số 4, H, H1, H2, Hà Nội.

- Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1995; nơi cư trú: Thôn N, xã V, huyện Ú, Hà Nội.

- Ủy ban nhân dân xã Th1, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Duy H trình bày:**

Ngày 12/4/2021, ông Nguyễn Văn Th và ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông C cùng vợ là bà S có thửa đất 439, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.385,2m<sup>2</sup> mang tên ông Bùi Tuấn Kh đã chuyển nhượng cho ông C và bà S. Nay chuyển nhượng lại cho ông Th với số tiền là 1.920.000.000đ. Theo hợp đồng, ông C và bà S đã nhận số tiền đặt cọc của ông Th là 50.000.000đ. Nếu ông C và bà S không thực hiện việc mua bán thì phải trả ông 50.000.000đ tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 05 lần tiền cọc. Tổng là 300.000.000đ.

Ngày 07/7/2021, ông và vợ là Trần Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Văn C và bà Hồ Thị S. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Th1; số chứng thực: 203, quyển số 01/2021-SCT,GD ngày 08/7/2021. Sau khi ký kết, nhiều lần ông yêu cầu ông C, bà S làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên đến nay ông C, bà S vẫn không thực hiện.

Đề nghị Tòa án:

- Buộc ông C, bà S phải trả khoản tiền đặt cọc là 50.000.000đ và khoản tiền phạt cọc là 250.000.000đ theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 12/4/2021, trường hợp ông C và bà S làm được hợp đồng chuyển nhượng thì ông đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

- Buộc ông C và bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa số 249, tờ bản đồ 11, diện tích 226.9m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ tại thôn C, xã Th1, huyện L, tỉnh Hòa Bình, giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành E0034562, số vào sổ cấp GCNQSD đất 12046/QSDĐ do UBND huyện K cấp ngày 10/10/1995 ký giữa hai bên và đã được UBND xã Th1 chứng thực ngày 08/7/2021.

- Ông C và bà S phải bàn giao bản gốc GCNQSDĐ thửa đất số 249, tờ bản đồ 11 diện tích 226.9m<sup>2</sup> tại thôn C, xã Th1, huyện L, tỉnh Hòa Bình; căn cước công dân và sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị T.

**Bị đơn ông Hoàng Văn C và bà Hồ Thị S trình bày:**

Ngày 12/4/2021, bà S và anh Th có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 439, tờ bản đồ 25, diện tích 1.355,2m<sup>2</sup> mang tên ông Bùi Tuấn Kh.

Ngày 08/3/2021, bà và chồng là ông Hoàng Văn C đã viết giấy mua đất với ông Kh và đang làm thủ tục cấp đổi sang tên. Theo quy định phải làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà, sau đó mới làm chuyển nhượng cho anh Th, nhưng anh Th muốn sang tên cho anh Th luôn nên vợ chồng bà đồng ý là để ông Kh sẽ ký chuyển nhượng sang cho anh Th. Sau khi thống nhất, anh Th đồng ý mua và đặt cọc cho bà 50.000.000đ có sự chứng kiến của anh Hoàng Văn T1 là bạn của anh Th. Hai bên thỏa thuận nếu anh Th không mua thì mất cho bà 50.000.000đ, nếu bà không bán thì chịu phạt gấp 05 lần cụ thể là 250.000.000đ. Cùng ngày anh T1 có chuyển cho bà 50.000.000đ tiền cọc.

Khi bà đưa anh Th và anh T1 đến nhà ông Kh xem đất thì giữa anh Th, anh T1 đã nói với ông Kh là vợ chồng bà bán đất cho anh Th nên ông Kh không bán đất cho bà nữa, bà đã gọi anh Th và anh T1 vào giải quyết số tiền đặt cọc là 50.000.000đ. Anh Th và anh T1 đều đồng ý và hẹn ngày vào lấy tiền, nhưng khi vào lấy tiền thì anh Th và anh T1 lại đồng ý mua thửa đất khác của bà đã nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị T2. Do anh Th không mang giấy đặt cọc thửa đất của ông Kh vào để hủy nên hai bên thống nhất chuyển số tiền 50.000.000đ đó sang đặt cọc mua thửa đất số 249 tờ bản đồ 11, diện tích 226,9m<sup>2</sup> mang tên ông C và bà S địa chỉ thửa đất thôn C, xã Th1, huyện L, tỉnh Hòa Bình giá 1.850.000.000đ. Ngày 07/7/2021, vợ chồng anh Th, chị T có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, giá trong hợp đồng ghi 200.000.000đ để đỡ khoản nộp thuế. Hợp đồng được công chứng tại UBND xã Th1. Lý do anh Th chưa trả tiền mà ông bà lại ký hợp đồng và công chứng là do anh Th nói chuyển ngay tiền hôm đó luôn.

Trong lúc chờ đợi tiền về hai bên thống nhất ký hợp đồng và công chứng do sợ hết giờ làm việc. Khi làm hợp đồng xong anh Th nói hết giờ không chuyển được tiền nữa và hẹn sáng hôm sau chuyển tiền nhưng sáng hôm sau anh Th lại không chuyển nữa và trưa ngày hôm sau anh Th, anh T1, chị T vào nhà nói với ông bà không đủ tài chính. Vợ chồng bà có tư vấn mua xong có thể thế chấp ngân hàng để vay tiền, anh Th lại nói mảnh đất đó không làm xưởng được nên bà tư vấn có thể mua thêm đằng sau. Cuối cùng anh Th không mua và nhắn tin cho bà là "mảnh đất độc nên em không mua nữa".

Do anh Th không mua nữa nên bà có báo anh Th vào để hủy hợp đồng chuyển nhượng và bà sẽ trả tiền cọc. Hai bên chưa thống nhất được việc ai là người đi hủy thì anh Th bảo bà chụp hợp đồng và gửi qua zalo cho anh Th để anh Th nhờ người đi hủy. Do tin tưởng nên bà đã chụp ảnh và gửi cho anh Th. Anh Th in hợp đồng ra khỏi kiện yêu cầu ông bà thực hiện hợp đồng là không đúng.

Nay anh Th đòi trả 50.000.000đ tiền cọc và phạt cọc 250.000.000đ ông bà không đồng ý vì trước đó đã thống nhất chuyển 50.000.000đ sang mua thửa đất

số 249, tờ bản đồ số 11, chính vì vậy khi ký hợp đồng chuyển nhượng không phải đặt cọc nữa, toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất của ông Kh không còn giá trị.

Anh Th yêu cầu vợ chồng bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 07/7/2021, vợ chồng bà không đồng ý. Vì sau khi ký hợp đồng xong anh Th chưa trả tiền. Do hai bên chưa hủy được hợp đồng chuyển nhượng nên bà chưa trả tiền cọc cho anh Th.

Ngày 21/4/2022, ông bà có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2021 giữa ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S với ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị T. Ngày 23/8/2022, bà có đơn rút yêu cầu phản tố với lý do bản hợp đồng chuyển nhượng do nguyên đơn cung cấp là bản photo không có giá trị.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- **Bà Trần Thị T trình bày:** Nhất trí với trình bày của nguyên đơn và không có ý kiến bổ sung.

- **Anh Hoàng Văn T1 trình bày:** Anh là bạn anh Th, ngày 12/4/2021 anh cùng anh Th có vào khu C tìm mua đất với ý định mở xưởng sửa chữa máy xúc và được chị S giới thiệu có thửa đất của ông Kh, ông Kh đã viết giấy chuyển nhượng cho chị S. Khi xem đất và giấy tờ hai anh quyết định mua, thửa đất này giá 1.920.000.000đ. Sau khi thỏa thuận hai anh đặt cọc cho chị S 50.000.000đ, số tiền cọc là do người nhà anh Th chuyển vào tài khoản của anh, anh chuyển cho chị S. Nếu chị S không bán đất thì phải chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc, hai anh không mua đất thì mất tiền cọc. Vì thời điểm đó căn cước công dân của anh hết hạn nên trong giấy đặt cọc ghi tên anh Th, anh ký xác nhận ở dưới. Mọi giao dịch mua bán chủ yếu là anh, đến hạn ghi trong Hợp đồng hai anh có gặp chị S để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng chị S trả lời “ông Kh muốn đợi vợ con về nên thống nhất cho chị S thêm 1 tháng nữa nếu không mua được thì chị S phải đền tiền phạt cọc, chị S đồng ý. Sau 1 tháng, hai anh tiếp tục vào gặp chị S để làm Hợp đồng chuyển nhượng thì chị S trả lời ông Kh không muốn bán nữa. Hai anh yêu cầu chị S tìm cho mảnh đất khác nếu không phải trả tiền cọc và phạt cọc. Chị S giới thiệu thửa đất tên bà T2 và thống nhất mua mảnh đất với giá 1.850.000.000đ, chuyển số tiền 50.000.000đ cọc nhà ông Kh sang thửa đất nhà bà T2 và không bắt phạt chị S nữa. Không viết lại giấy đặt cọc, mọi giấy tờ thủ tục mảnh đất nhà ông Kh không còn giá trị nữa. Chị S phải chịu trách nhiệm làm bìa thửa đất tên bà T2. Lúc đầu hai anh định mua đất chung nên số tiền 50.000.000đ người nhà anh Th chuyển vào tài khoản của anh để anh chuyển cho chị S vì anh là người trực tiếp giao dịch với chị S. Khi xem thửa đất của chị S tên bà T2 do thấy nhỏ nên anh Th muốn mua một mình, anh đồng ý.

Đến ngày 07/7/2021, anh cùng vợ chồng anh Th vào nhà chị S làm hợp đồng và đi công chứng tại UBND xã. Lúc làm hợp đồng anh có việc bận phải ra ngoài nên chỉ còn vợ chồng anh Th và vợ chồng chị S làm thủ tục chuyển nhượng, giá thửa là 1.850.000.000đ nhưng anh thấy chị S nói với anh Th ghi giá trong hợp đồng là 200.000.000đ để giảm tiền đóng thuế. Sau khi làm hợp đồng công chứng xong thì có hẹn chị S ngày hôm sau sẽ mang tiền vào trả cho chị S, chị S đồng ý. Vì chưa có tiền nên chị S cầm toàn bộ hợp đồng công chứng gốc anh Th chưa cầm bản nào. Đến hạn trả số tiền còn lại nhưng vợ chồng anh Th thay đổi không lấy đất nữa nên anh và Th vào nhà chị S xin lại số tiền đặt cọc. Chị S đồng ý nhưng vợ chồng anh Th phải vào làm thủ tục hủy hợp đồng công chứng và trừ chi phí chị S làm thủ tục chuyển nhượng còn lại bao nhiêu chị S trả cho anh Th nhưng anh Th không đồng ý.

Theo anh, lý do hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện được là do vợ chồng anh Th không đồng ý mua nữa. Số tiền người nhà anh Th chuyển tiền vào tài khoản của anh rồi anh chuyển tiền cho chị S là của anh Th không phải của anh, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**- Ủy ban nhân dân xã Th1, huyện L trình bày:**

UBND xã Th1 đã kiểm tra hồ sơ lưu trữ năm 2021 thì không thấy hồ sơ số 203 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S với ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị T lập ngày 07/7/2021, nội dung này UBND xã Th1 đã có công văn trả lời số 234 ngày 03/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện L. Sau khi kiểm tra sổ lưu trữ cụ thể tại sổ chứng thực hợp đồng, giao dịch thì sổ chứng thực 203 ngày 07/7/2021 người yêu cầu là ông Hoàng Văn C, tên hợp đồng giao dịch "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", người ký chứng thực là ông Quách Ngọc Q - Chủ tịch UBND xã Th1. Vì vậy UBND xã không xác định được nội dung của hợp đồng có đúng ông C, bà S chuyển nhượng cho ông Th và bà T thửa đất số 249, tờ bản đồ số 11, diện tích 226,9m<sup>2</sup> tại thôn C, xã Th1, huyện L, Hòa Bình hay không. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 42, Điều 91, Điều 95, Điều 96, điểm a khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, 123, 131, 328, khoản 2 Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự. Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Xử:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S với ông Nguyễn Văn Th vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th.

Buộc ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S phải trả lại ông Nguyễn Văn Th số tiền đặt cọc 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th về việc đòi bà Hồ Thị S, ông Hoàng Văn C phải trả số tiền phạt cọc 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/7/2021 giữa ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S với ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị T vô hiệu.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2021.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị S và ông Hoàng Văn C về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 07/7/2021 giữa ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S với ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/3/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm: Xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng huỷ bản án hoặc chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, trình bày:

Cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã có vi phạm về tố tụng như thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử, hoãn, ngừng phiên tòa.

Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng sau: Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2021 có hiệu lực, có giá trị pháp luật các bên phải thực hiện cam kết trong hợp đồng, bà S và ông C có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc đã nhận 50.000.000đ và chịu phạt cọc số tiền 250.000.000đ. Ông C bà S phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/7/2021 và được UBND xã Th1 chứng thực ngày 08/7/2021.

- Các đương sự không kháng cáo giữ nguyên nội dung đã trình bày.

#### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định từ Điều 285 đến Điều 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Về Hợp đồng đặt cọc: xác định có lỗi của cả hai bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 122 BLDS, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 bị vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là hoàn toàn có căn cứ.

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1]. Về tố tụng:**

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét. Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2]. Xét kháng cáo:**

##### **[2.1]. Về hợp đồng đặt cọc:**

Ngày 12/4/2021, ông Nguyễn Văn Th và ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: “Ông Hoàng Văn C cùng vợ là Hoàng Thị S có thửa đất 439, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.385,2m<sup>2</sup> mang tên ông Bùi Tuấn Kh đã chuyển nhượng cho ông C và bà S. Nay chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Th với số tiền là 1.920.000.000đ. Ông C và bà S đã nhận số tiền đặt cọc là 50.000.000đ, số tiền còn lại là 1.870.000đ khi giao sổ đỏ và làm hợp đồng công chứng sẽ thanh toán (khoảng ngày 28/4/2021). Nếu ông C và bà S không thực hiện việc mua bán thì phải trả ông Th 50.000.000đ tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 05 lần tiền cọc.

Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “Đặt cọc là việc một bên (bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Như vậy, việc đặt cọc có phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên do đó có thể hiểu hợp đồng đặt cọc là một dạng của hợp đồng dân sự.

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 08/3/2021, ông Lê Văn Kh có làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 43 tờ bản đồ số 05 với diện tích 1.250m<sup>2</sup> (GCNQSD đất vào sổ số 7751/QSĐĐ do Chủ tịch UBND huyện K cấp ngày 10/10/1995) cho gia đình

ông C bà S, hai bên thỏa thuận ông Kh sau khi cấp đổi thửa 43 thì vợ chồng ông C bà S được quyền sử dụng đất.

Ngày 23/4/2021, ông Kh được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00187 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp (thửa số 439 tờ bản đồ số 05 với diện tích 1.385m<sup>2</sup>).

Văn bản pháp luật quy định:

Điều 122 Bộ luật Dân sự: “Việc giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định khác”. Điều 117 quy định: “Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định”.

Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013: Người sử dụng đất được 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.

Khoản 1 Điều 188 [Luật đất đai năm 2013](#) quy định về điều kiện được thực hiện các quyền sử dụng đất chỉ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/ 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau: Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.

Như vậy, tại thời điểm đặt cọc mặc dù ông Th biết người nhận đặt cọc ông C, bà S chưa phải là chủ sử dụng đất mà ông Th muốn nhận chuyển nhượng, thực tế ông C, bà S mới đặt cọc cho ông Kh, giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và nội dung cũng chỉ ghi ông Kh có thửa đất 43 với diện tích 1250m<sup>2</sup> nhưng hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa 439 với diện tích 1.385,2m<sup>2</sup> mà không có ủy quyền của ông Kh dẫn đến việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

Cấp sơ thẩm đã có xem xét và nhận định: Hợp đồng vô hiệu, xác định các bên có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo đúng khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2]. Yêu cầu ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 07/7/2021 số chứng thực 203, quyển số 01/2021-SCT,GD ngày 08/7/2021 của UBND xã Th1, huyện L, tỉnh Hòa Bình.



Nhận thấy:

- Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ngày 07/7/2021 ông C, bà S và ông Th, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 249, tờ bản đồ số 11, diện tích là 226,9m<sup>2</sup> như đã nêu, nhưng các đương sự không xuất trình được bản gốc, bản chính của hợp đồng, bản hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 249 in từ máy điện thoại không có công chứng, chứng thực mà nguyên đơn cung cấp không được coi là chứng cứ của vụ án theo quy định tại Điều 95 Luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về bản hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 249, tờ bản đồ số 11, diện tích là 226,9m<sup>2</sup> được in từ máy điện thoại trong hồ sơ vụ án cho thấy:

+ Về chủ thể ký hợp đồng :

Theo giấy chứng nhận QSD đất hai bên chuyển nhượng cho nhau là thửa đất số 249, tờ bản đồ số 11, diện tích 226,9m<sup>2</sup> địa chỉ: Thôn C, xã Th1, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Theo GCNQSDĐ số E00334562 số vào sổ cấp GCN 12046/QSDĐ do UBND huyện K cấp ngày 10/01/1995 cho bà Nguyễn Thị T2, được sửa thành Bùi Thị T2, ngày 08/7/2021 mới được sang tên ông C, bà S theo hình thức đính chính trang 4 giấy chứng nhận QSD đất, nhưng ngày 07/7/2021 đã chuyển nhượng cho ông Th bà T là không đúng quy định tại các Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013: Người sử dụng đất được 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.

+ Về hình thức của hợp đồng :

Tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này; d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Tại Điều 7 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ quy định: “Thời hạn thực hiện yêu cầu chứng thực phải được bảo đảm ngay trong ngày cơ quan, tổ chức tiếp nhận yêu cầu hoặc trong ngày làm việc tiếp theo, nếu tiếp nhận yêu cầu sau 15 giờ; trừ trường hợp quy định tại các Điều 21, 33 và Điều 37 của Nghị định này”.

Tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ quy định: “Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực”;

Trong vụ án này, theo lời khai của các bên thì ngày 07/7/2021, ông C bà S có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Th và bà T thửa đất số 249

nhưng ngày 08/7/2021 UBND xã Th1 chứng thực hợp đồng, lúc này không có mặt đầy đủ người tham gia ký kết hợp đồng.

+ Về nội dung của hợp đồng :

Giá chuyển nhượng: Mặc dù trong hợp đồng có ghi là 200.000.000đ nhưng đây không phải thực tại thời điểm chuyển nhượng bởi lẽ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay giữa vợ chồng bà T2 đã bán cho vợ chồng ông C, bà S ngày 10/6/2021 thì giá chuyển nhượng thửa đất là 1.290.000.000đ, bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 1.850.000.000đ, giá ghi trong hợp đồng là để giảm bớt số tiền nộp thuế. Ngày 11/01/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá thửa đất trên tại thời điểm tháng 07/2021 có giá là 1.758.000.000đ.

Việc hai bên trong hợp đồng khai giá trên hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thấp hơn giá thực tế sẽ dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp. Đây là hành vi trốn thuế theo quy định tại khoản 5 Điều 143 Luật Quản lý thuế 2019 và là hành vi bị nghiêm cấm.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 07/7/2021 số chứng thực 203 quyển số 01/2021-SCT,GD ngày 07/7/2021 của UBND xã Th1, huyện L, tỉnh Hòa Bình giữa ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S với ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị T bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, nhưng chưa gây thiệt hại, ông C, bà S chưa nhận tiền của ông Th, bà T. Ông C bà S cũng chưa giao đất cho ông Th, bà T nên các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau và cũng phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả.

Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/7/2021 giữa ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S với ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị T vô hiệu và bác yêu cầu buộc ông Hoàng Văn C, bà Hồ Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình, phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa.

[4]. Những phần bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình.

**2.** Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Văn Th phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm. Được đối trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005495 ngày 19/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Hòa Bình.

**3.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 14/9/2023.

### ***Nơi nhận:***

- Tòa án NDCC tại Hà Nội;
- Viện KSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND H. L;
- Chi cục THADS H. L;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TH, tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

***(Đã ký)***

**Nguyễn Quang Tuấn**