

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 152/2022/DS-PT

Ngày: 08-12-2022

**V/v:** “Tranh chấp Hợp đồng Dân sự  
có đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng  
Dân sự vay tài sản”.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Châu Thạch

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Tâm  
Bà Lê Thị Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: “Hợp đồng Dân sự có đặt cọc, yêu cầu hủy hợp đồng Dân sự vay tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 217/QĐ-PT ngày 28/11/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Viết V, sinh năm: 1977, bà Hồ Thị Mỹ L, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1972; cư trú tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1963; cư trú tại số 789, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7956, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 14/11/2022), có mặt.

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

1/ Văn phòng công chứng N; địa chỉ: số 636, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn Th, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H – Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/5/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L thì: Ngày 16/3/2021 giữa vợ chồng ông, bà và bà H có thỏa thuận với nhau về việc bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà lô đất tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có diện tích khoảng 750m<sup>2</sup> (chiều ngang mặt đường quốc lộ 27 là 10m, chiều dài đến hết thửa đất giáp kênh mương thủy lợi khoảng 75m). Nay theo kết quả đo đạc thì diện tích đất chuyển nhượng xác định là 595m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 240 và 217m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 1526 đều thuộc tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Lô đất có tứ cận như sau: phía Đông và phía Nam giáp đất bà H, phía Đông Tây và phía Bắc giáp đất ông Hoàng Tấn Phùng. Thời điểm nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 18 (317b) xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO798234 ngày 24/3/2009; phần diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có trồng cây cà phê; thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ. Vợ chồng ông, bà đã trả cho bà H 250.000.000đ, bà H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần chưa được cấp sổ, sau đó tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà; khi bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên cho vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà sẽ giao đủ số tiền còn lại là 750.000.000đ cho bà H. Vợ chồng ông, bà có lập một giấy sang nhượng đất viết tay ngày 16/3/2021 có chữ ký xác nhận của vợ chồng ông, bà và bà H có xác nhận của Trưởng thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó, bà H đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 980899 ngày 06/8/2021 đối với phần chưa được cấp sổ: thửa đất số 1526, tờ bản đồ số 17. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện thủ tục tách thửa, tuy nhiên khi cơ quan nhà nước yêu cầu phải chuyển đổi một phần diện tích đất nông nghiệp sang đất thổ cư thì bà H không tiếp tục việc tách thửa. Do các bên không thỏa thuận được với nhau nên vợ chồng ông, bà đã làm

đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L tiến hành hòa giải tranh chấp giữa vợ chồng ông, bà và bà H. Ngày 26/01/2022 Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L đã tiến hành hòa giải, bà H đồng ý tiến hành thủ tục tách thửa đối với lô đất thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà vào ngày 16/3/2021 trong thời hạn 90 ngày tính từ ngày 26/01/2022, vợ chồng ông, bà đồng ý sẽ thanh toán tiền chuyển đổi đất thổ cư, việc này có thể hiện trong biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà H không liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Nay vợ chồng ông, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2021 giữa Bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L đối với diện tích đất 595m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 240 và diện tích đất 217m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1526 đều thuộc tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu thì vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải hậu quả của việc hủy hợp đồng: buộc bà H phải trả cho vợ chồng ông, bà L giá trị tài sản chênh lệch theo kết quả định giá của Tòa án là: một phần tư của giá trị tài sản là 2.730.462.475đ, tương đương với số tiền là 682.000.000đ. Đối với yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng vay tiền lập ngày 10/3/2021 giữa vợ chồng ông, bà với Bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 1761, quyền số 01/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2021 thì vợ chồng ông, bà đồng ý hủy vì đây là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho việc bà H nhận số tiền chuyển nhượng là 250.000.000đ theo giấy sang nhượng đất lập ngày 16/3/2021 giữa bà H và vợ chồng ông, bà. Ngoài ra, vợ chồng ông V, bà L không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- Theo lời trình bày của Bà Phạm Thị D, người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị H, thì: Bà H có diện tích đất gần 03 sào tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trong đó phần đất phía trước đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích là 1.809m<sup>2</sup> thuộc thửa 240 tờ bản đồ 18 (317b) xã Đạ Đờn (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO798 234 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/3/2009, được chỉnh lý sang tên ngày 11/10/2016). Phần diện tích đất phía sau chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu tháng 3/2021, bà H có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông V, bà L một phần lô đất với kích thước chiều ngang 10m, chiều dài từ giáp lộ giới đến giáp kênh mương thủy lợi, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ; bên nhận chuyển nhượng đặt cọc trước số tiền 250.000.000đ, số tiền còn lại khi nào bên chuyển nhượng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển nhượng trả nốt. Ngày 16/3/2021 hai bên chính thức viết giấy sang nhượng đất và giao kèo đặt cọc. Sau đó bà H đã lên Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đối với phần chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa đối với phần diện

tích đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tất cả hồ sơ giấy tờ đều do cán bộ địa chính xã Đ, huyện L soạn sẵn, bà H chỉ ký theo chỉ dẫn. Cuối tháng 10/2021, hồ sơ xin tách thửa của bà H bị trả về. Lúc này bà H xem hồ sơ thì mới biết trong phần diện tích tách ra chuyển nhượng cho vợ chồng ông Linh, bà Vinh (10m chiều ngang), cán bộ đo đạc đã tách ra của bà H 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, trong khi bà H chỉ chuyển nhượng cho ông V, bà L đất sản xuất nông nghiệp, không có đất thổ cư. Vì vậy bà H đã gửi đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L yêu cầu hủy hồ sơ tách thửa đối với thửa đất 240 tờ bản đồ 18 (317b) tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để thực hiện lại theo đúng thỏa thuận của bà H với vợ chồng ông V, bà L.

Sau khi nhận đơn, các cơ quan này trả lời cho bà H rằng hồ sơ đã trả về nên không cần phải hủy và họ có cung cấp cho bà H bản photo Công văn số 960/VPĐK - TKĐK ngày 28/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết hồ sơ tách thửa tại huyện L với nội dung chuyển lại hồ sơ chưa đủ cơ sở xem xét thẩm định và in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ của bà H thuộc mục 3 tại công văn này. Sau đó vợ chồng ông V, bà L gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L yêu cầu bà H phải thực hiện việc tách thửa để sang tên cho vợ chồng ông V, bà L. Bà H vẫn đồng ý tách nhưng theo đúng thỏa thuận chỉ là đất sản xuất nông nghiệp, không có đất thổ cư. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L ghi trong biên bản cho bà H 90 ngày, bà H đã mang hồ sơ đi xin tách thửa nhưng các cơ quan chức năng đều trả lời là không tách được. Qua yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V, bà L thì bà H không đồng ý duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2021 giữa Bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L đối với diện tích đất 595m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 240 và diện tích đất 217m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1526 đều thuộc tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà H đề nghị Tòa án giải quyết hủy giấy sang nhượng đất lập ngày 16/3/2021 giữa bà H với vợ chồng ông V, bà L. Bà H đồng ý trả lại cho vợ chồng ông V, bà L số tiền đặt cọc là 250.000.000đ; không đồng ý bồi thường giá trị tài sản chênh lệch theo giá thị trường do việc thỏa thuận chuyển nhượng đất nêu trên hai bên mới dừng lại ở việc đặt cọc, lỗi hai bên không thực hiện được hợp đồng là do diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa, đây là lý do khách quan. Bà H giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng vay tiền lập ngày 10/3/2021 giữa vợ chồng ông V, bà L với Bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 1761, quyển số 01/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2021 vì đây là hợp đồng giả cách, không có việc giao nhận số tiền vay mà số tiền 250.000.000đ này là số tiền vợ chồng ông V, bà L đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của bà H.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng N thì: Vào ngày 10/3/2021, Văn phòng công chứng N có công chứng hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L và Bà Nguyễn Thị H với

số tiền là 220.000.000đ. Thời hạn vay là 03 (ba) tháng kể từ ngày 10/3/2021. Trình tự, thủ tục lập hợp đồng và công chứng hợp đồng vay tiền trên như sau: Sau khi kiểm tra chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến công chứng, công chứng viên thấy đầy đủ và hợp lệ nên đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo hợp đồng cụ thể: Vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L đồng ý cho Bà Nguyễn Thị H ở thôn A, xã Đ, huyện L vay số tiền là 220.000.000đ. Thời hạn vay là 03 (ba) tháng kể từ ngày 10/3/2021 theo lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Tiền lãi sẽ được Bà Nguyễn Thị H trả cho vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L cùng với thời hạn trả tiền gốc. Sau khi soạn thảo hợp đồng xong ông đã cho vợ chồng ông V, bà L và bà H đọc lại hợp đồng; các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của ông. Văn phòng công chứng đã phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 87/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn Bà Nguyễn Thị H.

Hủy giấy sang nhượng đất lập ngày 16/3/2021; hủy giấy giao kèo cam kết đặt tiền cọc lập ngày 16/3/2021 giữa Bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L.

Buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L số tiền chuyển nhượng là 250.000.000đ và số tiền chênh lệch tài sản là 216.307.809đ, tổng cộng buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L số tiền là 466.307.809đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị H: Hủy hợp đồng vay tiền lập ngày 10/3/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L với Bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 1761, quyền số 01/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2021.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/10/2022 Bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông V, bà L số tiền 250.000.000đ vì lý do hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi khách quan (đất không đủ điều kiện tách thửa), số tiền 250.000.000đ chỉ là tiền đặt cọc; yêu cầu vợ chồng ông V, bà L phải chịu chi phí tố tụng.

*Tại phiên tòa,*

Vợ chồng ông V, bà L cho biết việc cho bị đơn vay số tiền 220.000.000đ là có thật, bà H vay tiền này để trả vào Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra; sau đó vợ chồng ông, bà đưa thêm 30.000.000đ để tiến hành đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 300.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L và bà H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất có diện tích khoảng 750m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ, theo đó vợ chồng ông V, bà L đặt cọc cho bà H số tiền 250.000.000đ, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sau khi bà H làm thủ tục đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chưa được cấp, sau đó bà H làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông V, bà L, khi bà H giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, bà L thì bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán đủ 750.000.000đ còn lại. Quá trình thực hiện việc tách thửa do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định, do đó vợ chồng ông V, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giao dịch nói trên, buộc Bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho vợ chồng ông V, bà L số tiền 682.000.000đ. Bà H chỉ đồng ý trả lại số tiền 250.000.000đ vì xác định giữa các bên chỉ mới thực hiện việc đặt cọc. Đồng thời có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền do Văn phòng công chứng N chứng thực ngày 10/3/2021 giữa vợ chồng ông V, bà L và bà H đối với số tiền 220.000.000đ nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản” là chưa phù hợp. Do vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc, yêu cầu hủy hợp đồng Dân sự vay tài sản”.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 16/3/2021, vợ chồng ông V, và Linh và bà H lập giấy sang nhượng đất theo đó các bên thỏa thuận bà H chuyển nhượng diện tích đất 750m<sup>2</sup> (ngang 10m, chiều dài 75m), tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ, vợ chồng ông V, bà L đã đặt cọc số tiền 250.000.000đ, bà H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tách sổ, đăng ký biến động sang tên vợ chồng

ông V, bà L thì mới thanh toán số tiền 750.000.000đ còn lại. Do sau đó hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông V, bà L yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021, yêu cầu thanh toán tiền trượt giá theo kết quả thẩm định giá nhưng bà H không đồng ý.

[2.2] Theo hồ sơ thể hiện thì một phần diện tích đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO798234 ngày 24/3/2009 mang tên bà Nguyễn Thị Tha, đăng ký biến động sang tên Bà Nguyễn Thị H ngày 11/10/2016 (bà H được nhận tặng cho), một phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/3/2021 hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất nói trên, bà H tiến hành các thủ tục sang tên cho vợ chồng ông V, bà L. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 13/10/2021 bà H làm đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO798234 ngày 24/3/2009 đối với diện tích đất 1.809m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 1.069m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 18. Sau khi bà H thực hiện hoàn tất các thủ tục nói trên thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập phiếu thẩm định hồ sơ tách, hợp thửa của bà H đối với diện tích đất 1.809m<sup>2</sup>, thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 18 (317b), xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên tại Văn bản số 960/VPĐK-TKĐK ngày 28/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện chuyển trả hồ sơ chưa đủ cơ sở xem xét thẩm định và in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng ông V, bà L gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L yêu cầu bà H thực hiện việc tách thửa sang tên cho vợ chồng ông V, bà L, bà H đồng ý và mang hồ sơ đi tách thửa, tuy nhiên vẫn không thực hiện được. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận bà H đã đưa đủ số tiền đặt cọc 250.000.000đ cho vợ chồng ông V, bà L nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận đặt cọc theo giấy sang nhượng đất ngày 16/3/2021 giữa vợ chồng ông V, bà L và bà H là hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tính trượt giá, buộc bà H thanh toán giá trị chênh lệch cho vợ chồng ông V, bà L là không đúng với bản chất của vụ án, bởi lẽ theo nội dung của giấy sang nhượng đất lập ngày 16/3/2021 thì giữa các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau đó tiến hành thỏa thuận đặt cọc với số tiền 250.000.000đ và bên chuyển nhượng có nghĩa vụ làm các thủ tục tách thửa, đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho bên nhận chuyển nhượng; tại phần nội dung của giấy giao kèo cam kết đặt tiền cọc ngày 16/3/2021 các bên cũng thỏa thuận số tiền nói trên là tiền đặt cọc và xử lý theo quy định về phạt cọc nếu xảy ra

vi phạm (giấy giao kèo này được viết tiếp theo; dưới nội dung của giấy sang nhượng đất ngày 16/3/2021). Xét đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với bản chất của giao dịch giữa các bên; bởi giấy sang nhượng đất ghi ngày 16/3/2021 được xem là hợp đồng ghi nhớ vì tiếp sau đó hai bên đã tiến hành thỏa thuận việc đặt cọc để nhằm giao kết và thực hiện hợp đồng sau này.

[2.4] Xét tính hợp pháp của việc đặt cọc nói trên thì tại thời điểm các bên thỏa thuận; một phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa; việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên sau này không thực hiện được là do lỗi khách quan, do đó giao dịch giữa vợ chồng ông V, bà L và bà H vô hiệu tại thời điểm giao kết; cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.5] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000đ, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần ghi nhận.

[3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án về giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nên cần chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Các phần khác của quyết định của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời hạn hết kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá hết 3.866.000đ (vợ chồng ông V, bà L đã nộp và đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong). Xét việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là không cần thiết bởi lẽ bản chất của giao dịch của các bên là tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc; hồ sơ đã thể hiện đầy đủ chứng cứ chứng minh cho giao dịch này là vô hiệu; do vậy nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ đối với việc hủy hợp đồng vay tài sản và án phí có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là 8.315.390đ (166.307.809đ x 5%).

Bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ đối với việc tuyên bố việc đặt cọc là vô hiệu và án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 15.000.000đ (300.000.000đ x 5%).

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;



- Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc, yêu cầu hủy hợp đồng Dân sự vay tài sản”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L về việc “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” đối với Bà Nguyễn Thị H.

2.1. Tuyên bố giấy giao kèo cam kết đặt tiền cọc ngày 16/3/2021 và giấy sang nhượng đất ngày 16/3/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L là vô hiệu.

2.2. Buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L phải chịu 3.866.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá (vợ chồng ông V, bà L đã nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

4. Các phần khác của quyết định của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời hạn hết kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Viết V, bà Hồ Thị Mỹ L phải chịu 8.615.390đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003319 ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông V, bà L còn phải nộp 8.315.390đ.

Bà Nguyễn Thị H chịu 15.300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003369 ngày 11/7/2022 và 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010719 ngày 10/10/2022; tất cả đều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà H còn phải nộp 14.700.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 các 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Huỳnh Châu Thạch**