

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH T**

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

Bản án số: 123/2020/DS-PT  
Ngày 25/6/2020  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH T**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;  
Bà Phạm Thị Hồng Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kiều Trang là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh T.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 406/TLDS-PT ngày 11 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn T1, sinh năm 1974;

Chị Đặng Thị Kim T2, sinh năm 1982;

Cùng cư trú tại: Ấp P, xã P1, huyện G, tỉnh T (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu phố 4, phường 2, thành phố T, tỉnh T là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 04-11-2019).

- *Bị đơn:* Anh Trần Văn S, sinh năm 1975;

Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1973;

Cùng cư trú tại: Ấp P2, xã P1, huyện G, tỉnh T (có mặt).

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

1. Anh Lê Minh Tr, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp P, xã P1, huyện G, tỉnh T (vắng mặt).

2. Anh Huỳnh Tấn V, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp P3, xã P4, huyện C, Thành phố H (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn- Anh Trần Văn T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18-3-2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 14-3-2019, anh T1, chị T2 và anh S, chị A có lập giấy tay mua đất thỏa thuận nội dung như sau: Vợ chồng anh S, chị A chuyển nhượng cho vợ chồng anh T1, chị T2 phần đất chiều ngang 10m dài 40m (hết đất) mặt tiền đường nhựa 782 với số tiền 6.000.000.000 đồng, vợ chồng anh T1 đưa trước 1.000.000.000 đồng đặt cọc, số tiền còn lại 5.000.000.000 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày 14-3-2019 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng sẽ giao tiền đủ. Nếu vợ chồng anh S không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì bồi thường gấp 05 lần số tiền đặt cọc. Ngày 18-3-2019 vợ chồng anh T1 phát hiện thửa đất chiều ngang, chiều dài không đủ, đất nằm trong quy hoạch lộ giới, vợ chồng anh S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ). Vợ chồng anh T1 yêu cầu ngưng thực hiện hợp đồng và trả cọc nhưng vợ chồng anh S không đồng ý. Ngày 18-3-2019 vợ chồng anh T1 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu trả lại tiền cọc; đến ngày 04-9-2019 vợ chồng anh T1 làm đơn thay đổi yêu cầu, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T1 và anh S vô hiệu do anh S, chị A có hành vi lừa dối khi ký hợp đồng và trả lại 01 tỷ đồng đặt cọc với lý do: khi thực hiện hợp đồng anh S, chị A không cung cấp bất kỳ giấy tờ liên quan đến thửa đất trên và diện tích thửa đất ít hơn so với diện tích đất chuyển nhượng, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực; tại thời điểm giao kết hợp đồng vợ chồng anh S chưa được cấp giấy CNQSDĐ.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh S, chị A trình bày:*

Anh chị thừa nhận ngày 14-3-2019 có ký giấy mua đất với vợ chồng anh T1 tại nhà chị Lê Thị Lê Tr1 và đã nhận tiền cọc của vợ chồng anh T1 01 tỷ đồng, nếu bên nào từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bồi thường gấp 05 lần số tiền đặt cọc. Trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh T1 đã được chị Tr1 cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất, vợ chồng anh T1 đã xem đất thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không ký kết được là do lỗi của vợ chồng anh T1. Vợ chồng anh T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và trả lại tiền đã đặt cọc 01 tỷ đồng vợ chồng anh S không đồng ý.

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

- Quá trình giải quyết vụ án anh Tr trình bày: Ngày 11-6-2019 anh có thuê phần đất diện tích 347,5 m<sup>2</sup> đất thửa số 1259, tờ bản đồ số 13 tại ấp P, xã P1,

huyện G của vợ chồng anh S với giá 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 05 năm. Anh không có yêu cầu gì trong vụ án giữa vợ chồng anh T1 với vợ chồng anh S. Nếu hợp đồng thuê đất giữa anh với vợ chồng anh S phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Anh Huỳnh Tấn V trình bày: Khoảng tháng 6 năm 2019 anh có cho vợ chồng anh S vay số tiền 1.000.000.000 đồng, vợ chồng anh S có giao cho anh giữ giấy CNQSDĐ. Anh không yêu cầu giải quyết trong vụ tranh chấp giữa vợ chồng anh T1 với vợ chồng anh S. Nếu hợp đồng vay tiền giữa anh và vợ chồng anh S phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

*Tại bản án sơ thẩm số: 73/2019/ DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T1, chị Đặng Thị Kim T2 “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn anh Trần Văn S, chị Nguyễn Thị A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lê Minh Tr, anh Huỳnh Tấn V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên và án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định

Ngày 12-11-2019, anh Trần Văn T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc anh S, chị A trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 14-3-2019, anh T1, chị T2 và anh S, chị A ký giấy tay mua bán diện tích đất ngang 10x dài hết đất và đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết việc đặt cọc mua bán đất trên thì anh S, chị A ký kết hợp đồng chuyển nhượng với anh H1, chị H2 và hồ sơ chuyển nhượng đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T- chi nhánh G, chờ được cấp giấy CNQSDĐ. Ngày 19-12-2019, anh S, chị A có đơn hợp thửa đất nên anh S, chị A biết được diện tích đất 347,5 m<sup>2</sup> bị quy hoạch. Tuy nhiên khi thực hiện giao dịch với anh T1, chị T2 thì anh S, chị A không cung cấp nội dung thông tin về diện tích đất quy hoạch. Do đó, có căn cứ tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo giấy tay ngày 14-3-2019 vô hiệu, buộc anh S, chị A trả cho anh T1, chị T2 số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo anh Trần Văn T1, sửa 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 tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, xét thấy:

[1] Phần tranh chấp diện tích 347,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1259 tờ bản đồ số 13, có nguồn gốc của anh Đặng Văn H1, chị Đặng Ngọc H2, do anh H1, chị H2 đứng tên giấy CNQSDĐ số CH00744 (CN) và giấy CNQSDĐ số CH00746 (CN) ngày 15-4-2014. Đến ngày 19-12-2018 và ngày 28-12-2018 anh H1, chị H2 và anh Trần Văn S, chị Nguyễn Thị A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh S, chị A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy CNQSDĐ số CS05527 ngày 25-03-2020. Qua xác minh, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T- chi nhánh G thể hiện diện tích đất 347,5 m<sup>2</sup> hướng Đông giáp đường 782 có quy hoạch lộ giới 60m theo Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 23-12-2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh T và hướng Nam giáp đường số 14 có quy hoạch lộ giới 20m theo Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 27-12-2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh T, tổng diện tích 347,5 m<sup>2</sup> của thửa 1259 tờ bản đồ số 13, trong đó có 283,7 m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch lộ giới đường 782 và đường số 14.

[2] Tại thời điểm ký giấy tay mua đất giữa vợ chồng anh T1 và vợ chồng anh S thì anh S, chị A đang ký hợp đồng chuyển nhượng với anh Hiếu và hồ sơ đang nộp tại Văn phòng đăng ký tỉnh T- chi nhánh huyện G đợi cấp giấy CNQSDĐ theo quy định. Anh S, chị A chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Khi chuyển nhượng, anh T1 cho rằng chỉ nhận được thông tin về diện tích đất chuyển nhượng là giấy CNQSDĐ do anh Hiếu đang đứng tên sử dụng, vợ chồng anh S đang làm thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng anh S cho rằng cung cấp đầy đủ thông tin về quy hoạch đối với diện tích đất chuyển nhượng. Xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng, anh T1 nhận giấy CNQSDĐ do anh Hiếu đứng tên sử dụng, giấy CNQSDĐ trên không thể hiện việc diện tích đất tranh chấp có quy hoạch. Mặt khác, giấy mua đất ngày 14-3-2019 (Bút lục 59) không thể hiện rõ thông tin diện tích đất tranh chấp như số thửa, vị trí, tứ cận hiện trạng đất tranh chấp, tại biên bản ngày 05-3-2020, chị Lê Thị Lệ Tr1 xác định không cung cấp thông tin về diện tích đất bị quy hoạch cho anh T1, chị T2.

[3] Quá trình giải quyết vụ án anh S, chị A không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc cung cấp đầy đủ thông tin về diện tích đất chuyển nhượng theo quy định tại Điều 38, 39 của Luật kinh doanh bất động sản và Điều 387 của Bộ luật Dân sự. Do anh S, chị A không thực hiện đúng nghĩa vụ của người nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất dẫn đến việc anh T1, chị T2 hiểu sai về diện tích đất chuyển nhượng nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 127 của Bộ luật Dân sự là phù hợp.

[4] Giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tại biên bản hòa giải ngày 26-3-2019 của Ủy ban nhân dân xã P1, huyện G thì chị A cũng đồng ý trả lại số tiền cọc trên (Bút lục 76- 77) nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1, chị T2 buộc anh S, chị A trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T1, chị T2 về việc yêu cầu anh S, chị A trả tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là phù hợp, chấp nhận kháng cáo của anh T1, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của anh T1, chị T2 được chấp nhận nên anh S, chị A phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ số tiền 800.000 đồng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp. Anh T1 đã nộp 1.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ, đã chi phí 800.000 đồng và Tòa án sơ thẩm đã hoàn trả lại cho anh Trần Văn T1 700.000 đồng (đã trả xong). Anh S, chị A có trách nhiệm thanh toán cho anh S, chị A tiền chi phí thẩm định là 800.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của anh T1 được chấp nhận nên anh T1 không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn T1.

Sửa bản án sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 31-10-2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T.

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 38, 39 của Luật kinh doanh bất động sản, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T1, chị Đặng Thị Kim T2 “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn anh Trần Văn S, chị Nguyễn Thị A.

Tuyên bố giấy tay đặt cọc mua bán đất ngày 14-3-2019 vô hiệu.

Buộc anh Trần Văn S, chị Nguyễn Thị A có trách nhiệm trả cho anh Trần Văn T1, chị Đặng Thị Kim T2 số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

**2.** Về chi phí tố tụng: Anh Trần Văn S, chị Nguyễn Thị A có trách nhiệm thanh toán cho anh Trần Văn T1, chị Đặng Thị Kim T2 số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng.

### 3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Anh Trần Văn T1 và chị Đặng Thị Kim T2 không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho anh T1, chị T2 tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008913 ngày 18 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh T.

Anh Trần Văn S, chị Nguyễn Thị A phải chịu tiền án phí sơ thẩm 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Anh Trần Văn T1 không phải chịu, hoàn trả cho anh T1 tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009791 ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh T.

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 quy định tại các điều 6, 7 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. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thị Thúy Phượng**