

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 15/2021/DS-PT  
Ngày 01-3-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Đắc Dương

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Dừa

Ông Trịnh Hữu Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Hồng Lánh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hà Duy K, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã D1, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã D1, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

**- Người kháng cáo:** Ông Hà Duy K là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 02 tháng 12 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hà Duy K trình bày: Ngày 27 tháng 5 năm 2019 ông có thỏa thuận bằng lời nói với ông Nguyễn Văn C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 5422 và thửa 4154, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp L, xã

D1, thị xã D do ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 1.220.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông C có cung cấp thông tin tại thời điểm chuyển nhượng là đất nông nghiệp, không nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có thể đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở. Ngày 10/6/2019 ông có làm hợp đồng đặt cọc cho ông C với số tiền 40.000.000 đồng, có làm giấy tay giao nhận số tiền 40.000.000 đồng và hai bên cũng thỏa thuận khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 1.180.000.000 đồng.

Trong quá trình chuẩn bị làm thủ tục thì ông phát hiện đất của ông C bị đưa vào kế hoạch sử dụng đất của thị xã D cho dự án thi công Nhà máy nhiệt điện và không được phép chuyển mục đích sử dụng đất do đó ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay về thủ tục chuyển nhượng chỉ mới thỏa thuận bằng lời nói, không lập hợp đồng theo quy định, chưa giao nhận đất chuyển nhượng.

Nay ông yêu cầu ông C trả lại tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, không có yêu cầu tính lãi. Rút lại yêu cầu khởi kiện đòi lại 10.000.000 đồng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông C đối với thửa đất số 5422 và 4154 là vô hiệu. Riêng về giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc ông không yêu cầu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông thừa nhận ngày 27/5/2019 ông có thỏa thuận bằng lời nói với ông K về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 5422, tờ bản đồ số 5 và thửa số 4154, tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại ấp L, xã D1, thị xã D do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 1.220.000.000 đồng. Sau đó ông K có đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng theo giấy đặt cọc ngày 10/6/2019. Đồng thời hai bên cũng có thỏa thuận khi làm thủ tục xong sẽ giao tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại và ông có nói với ông K đất chuyển nhượng là đất muối, đất không tranh chấp và được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và chưa giao đất. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông K đòi ông trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng, ông cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã D đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 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.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hà Duy K về việc đòi ông Nguyễn Văn C

trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Duy K đòi lại số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Duy K về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Duy K với ông Nguyễn Văn C ngày 27/5/2019 là vô hiệu.

3. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Hà Duy K với ông Nguyễn Văn C lập ngày 10/6/2019

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 9 năm 2020 ông Hà Duy K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông Hà Duy K với ông Nguyễn Văn C vô hiệu. Yêu cầu ông C trả cho ông số tiền 40.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi rút một phần kháng cáo, ông Hà Duy K yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2009 giữa ông với ông Nguyễn Văn C vô hiệu, yêu cầu ông C trả lại cho ông số tiền là 30.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 285, 286, 290 và Điều 292 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm được quy định tại Điều 297 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về kháng cáo: Kháng cáo của ông Hà Duy K còn trong hạn luật định cần xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Ngày 27/5/2019, giữa ông K và ông C có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất 5422, 4154 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp L, xã D1, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông K cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên là thỏa thuận có điều kiện, mục đích nhận chuyển nhượng của ông từ ông C là để làm đất ở nên phải chuyển mục đích sử dụng được. Nay ông K cho rằng ông C vi phạm điều kiện chuyển nhượng, ông K cung cấp thông tin hai thửa đất nêu trên là đất quy hoạch định hướng đến năm 2020 là đất công trình năng lượng (DNL) nên không tiếp tục thực hiện thủ

tục chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên. Ông Nguyễn Văn C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K vì cho rằng đất không nằm trong quy hoạch được Nhà nước cho phép chuyển nhượng, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại Công văn số 72/UBND-NC ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã D cung cấp thông tin xác định 02 thửa đất nêu trên được quy hoạch là đất công trình năng lượng (DNL). Như vậy, thể hiện tại biên bản hòa giải ông C có trình bày hai thửa đất của ông là đất muối, đất không tranh chấp, được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chuyển mục đích thành đất ở, vi phạm điều kiện thỏa thuận giữa ông K và ông C.

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông K chỉ yêu cầu ông C trả lại cho ông số tiền 30.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ 10.000.000 đồng là đúng và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông K cũng rút lại phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu ông C trả lại cho ông số tiền 30.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên xét kháng cáo của ông K là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã D buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả lại cho ông Hà Duy K 30.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của đương sự và quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm ông Hà Duy K kháng cáo trong thời hạn luật định nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

[2] Về nội dung: Xét thấy ngày 27/5/2019 ông Hà Duy K có thỏa thuận bằng lời nói với ông Nguyễn Văn C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai thửa 5422 và thửa 4154 cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã D1, thị xã D, tỉnh Trà Vinh với giá 1.220.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C có cung cấp thông tin về hai thửa đất này tại thời điểm chuyển nhượng là đất nông nghiệp, không nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có thể chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở. Ngày 10/6/2019, ông K có lập hợp đồng đặt cọc và đưa cho ông C số tiền là 40.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ giao đủ số tiền.

Khi làm thủ tục ông Hà Duy K có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D yêu cầu cung cấp các thông tin về hai thửa đất nêu trên, tại phiếu cung cấp thông tin tháng 01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D xác định về việc quy hoạch sử dụng đất “Quy hoạch định hướng đến năm 2020 là đất công trình năng lượng (DNL)” nên ông Hà Duy K không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án cấp sơ thẩm có thu thập chứng cứ là thông tin về thửa đất và được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D cung cấp thông tin về các thửa đất nêu trên. Tại Công văn số 59/PTNMT ngày 29/6/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D có ý kiến “Căn cứ quyết định số 1987/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã D; khu vực đất tại vị trí thửa đất 5422, 4154, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp L, xã D1, thị xã D, tỉnh Trà Vinh không nằm trong vị trí quy hoạch các công trình, dự án phải thu hồi đất, do đó không thuộc trường hợp quy định không được thực hiện biến động đất đai (chỉ không thực hiện biến động đất đai khi đã công bố quy hoạch của một dự án cụ thể).

Như vậy, văn bản cung cấp thông tin đối với hai thửa đất 5422 và 4154 của hai cơ quan còn mâu thuẫn với nhau nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà xem xét giải quyết là chưa chính xác.

Tại Công văn số 72/UBND-NC ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã D xác định “Theo quy hoạch sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã D; kế hoạch sử dụng đất năm 2019; kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thị xã D đã được phê duyệt tại vị trí thửa đất 5422 thửa 4154, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp L, xã D1, thị xã D được quy hoạch là đất công trình năng lượng (DNL).

Theo kế hoạch sử dụng đất năm 2019 và kế hoạch sử dụng đất năm 2020 tại khu vực có hai thửa đất 5422, thửa số 4154, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp L, xã D1, thị xã D là đất công trình năng lượng (DNL) nhưng không có công trình, dự án về năng lượng đăng ký triển khai dự án và phải thu hồi đất trên trong phạm vi quy hoạch đất công trình năng lượng đã được đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị xã D tại vị trí đất nêu trên từ năm 2019 đến nay”.

Như vậy, Ủy ban nhân dân thị xã D đã xác định tại vị trí thửa đất 5422 và thửa đất 4154, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã D1, thị xã D được quy hoạch là đất công trình năng lượng (DNL).

Xét thấy, việc giao dịch giữa ông Hà Duy K với ông Nguyễn Văn C là giao dịch có điều kiện nhưng do điều kiện chưa xảy ra nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu, như vậy yêu cầu kháng cáo của ông Hà Duy K là có cơ sở cần được chấp nhận.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Duy K là có căn cứ cần được chấp nhận, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí: Ông Hà Duy K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hà Duy K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Hà Duy K đã nộp.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015

Áp dụng 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 yêu cầu kháng cáo của ông Hà Duy K.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn ông Hà Duy K với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả ông Hà Duy K số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, về lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Duy K đòi lại số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Duy K về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Duy K với ông Nguyễn Văn C ngày 27/5/2019 là vô hiệu.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hà Duy K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Hà Duy K 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0004879 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D.

Hoàn trả lại cho ông Hà Duy K 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001819 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

*(đã ký)*

**Huỳnh Đắc Dương**