

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 18/2021/DS - PT

Ngày 09 - 8 - 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 LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phi Long

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Khoa

Ông Trương Quyết Thắng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 09/8/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2021/TLPT-DS ngày 07/6/2021 về “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” do bản án dân sự số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2021/QĐ-PT ngày 21/7/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn T

Địa chỉ: Tổ 03, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Trần Mạnh H - Địa chỉ: Số 007, phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Giấy ủy quyền ngày 01/12/2020). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn L

Địa chỉ: Tổ 10, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Bùi Văn T, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Mạnh H trình bày:

Năm 2017 qua giới thiệu của ông Hoàng Đình T1 - Địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện B, tỉnh Lào Cai, ông Bùi Văn T có đến nhà ông Lê Văn L hỏi mua đất và hai bên có thỏa thuận về việc ông T sẽ đặt cọc cho ông Lê Văn L số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trong hơn 3000m² đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) của ông L, lúc đó toàn bộ đất của ông Lê Văn L đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện B với giá chuyển nhượng không đổi trong bất cứ trường hợp nào là 300.000.000 đồng. Về diện tích chưa được đo đạc cụ thể nhưng hai bên đã xác nhận ranh giới diện tích mua bán là: Một mặt giáp nhà ông T2, một mặt giáp nhà ông T3, một mặt giáp đồi của ông L, một mặt giáp đường đi vào nhà ông L. Sau khi thỏa thuận xong vào ngày 07/11/2017 hai bên hẹn gặp nhau tại một quán bán cây cảnh, có bán nước giải khát tên là “Tuần tiền tỷ” tại đường An Dương Vương, bờ kè Sông Hồng để ký hợp đồng đặt cọc. Trong đó có 60.000.000 đồng ông T đưa cho ông T1 để đưa cho ông L trước đó vì ông L có muốn ứng trước tiền mua đất, số tiền còn lại 40.000.000 đồng giao tại buổi đặt cọc. Số tiền trên là tài sản riêng của ông T không liên quan đến vợ con và những người khác. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc và bàn giao tiền thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên không thực hiện được do ông L không lấy bìa đỏ ở ngân hàng để làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng một phần cho ông Bùi Văn T. Vì vậy ông T và ông L đã thỏa thuận miệng hủy hợp đồng đặt cọc và hủy việc mua bán chuyển nhượng. Theo ông T được biết sau đó ông L đã bán lại mảnh đất trên cho ông Kìn làm Công an huyện B. Ông L đã trả lại cho ông T số tiền 40.000.000 đồng, việc trả tiền không làm giấy tờ gì mà đưa qua ông T1, số tiền còn lại là 60.000.000 đồng mặc dù ông T đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Văn L hoàn trả lại cho ông T nhưng ông L không trả.

Vì vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 được ký kết giữa ông Bùi Văn T và ông Lê Văn L, buộc ông Lê Văn L có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn T số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*), không yêu cầu ông Lê Văn L phải trả tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

Bị đơn ông Lê Văn L trình bày:

Năm 2017 ông Lê Văn L có vay tiền của ông Bùi Văn T nhiều lần với tổng số tiền là 100.000.000 đồng. Ông L nhận tiền thông qua anh Hoàng Đình T. Sau đó do ông L có nhu cầu bán mảnh đất có đặc điểm như sau: Một mặt giáp nhà ông T2, một mặt giáp nhà ông T3, một mặt giáp đồi nhà ông Lê Văn L, một mặt giáp đường đi vào nhà ông Lê Văn L, đó là một phần đất nằm trong diện tích 3000m² của gia đình ông L đã được cấp GCNQSDĐ. Ông L và ông T đã thỏa thuận chuyển số tiền vay 100.000.000 đồng thành tiền đặt cọc để ông T mua đất

của ông L với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Đến ngày 07/11/2017 hai bên đã làm giấy nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông L nhận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc 01 tháng kể từ ngày 07/11/2017, mọi thủ tục liên quan đến việc tách thửa, làm hợp đồng chuyển nhượng do ông T làm và ông L phải có trách nhiệm cung cấp giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng. Do không thực hiện được việc chuyển nhượng đất vì khi đó GCNQSDĐ đang thế chấp ở Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện B, Lào Cai II nên vào cuối năm 2017 ông L đã trả cho ông T số tiền 40.000.000 đồng, số tiền còn lại là 60.000.000 đồng đến nay ông L vẫn chưa trả cho ông T. Hiện nay toàn bộ diện tích đất trên vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng, ông Lê Văn L chưa có điều kiện để rút sổ đỏ ra và phần đất định bán cho ông Bùi Văn T hiện nay ông Lê Văn L cũng đã bán cho người khác.

Đối với giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 đúng là do ông L ký và đúng nội dung như trong giấy đặt cọc mà ông T đã nộp cho Tòa án. Khi lập hợp đồng các bên có ghi là ông Lê Văn L là đại diện hộ gia đình, đó là do ông L không hiểu biết nên đã viết như vậy. Khi thực hiện việc đặt cọc cũng như trao đổi nội dung chỉ do một mình ông L thực hiện, gia đình ông không ai được biết và toàn bộ số tiền trước đây nhận từ ông T và ông T1 là do một mình ông L sử dụng, đây là giao dịch riêng giữa ông L và ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 thì ông L nhất trí. Tuy nhiên ông L không đồng ý trả số tiền 60.000.000 đồng do hiện nay ông đang khó khăn và do lỗi của ông T nên trong thời gian thực hiện hợp đồng ông L không có tiền để rút GCNQSDĐ ở trong ngân hàng về để cung cấp cho ông T làm thủ tục chuyển nhượng, khi đó ông L vẫn có thiện chí bán đất, ông L đã nói với ông T nếu muốn tiếp tục mua đất thì ông T phải rút GCNQSDĐ trong ngân hàng về để làm thủ tục sang tên nhưng ông T không thực hiện. Vì vậy ông Lê Văn L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nói trên và không nhất trí trả số tiền 60.000.000 đồng cho ông T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 238; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 423, Điều 424, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T:

Hủy Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 giữa ông Bùi Văn T và ông Lê Văn L.

Buộc ông Lê Văn L phải trả cho ông Bùi Văn T số tiền 60.000.000đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/5/2021, bị đơn ông Lê Văn L Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Văn L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn T là ông Trần Mạnh H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn L có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn theo luật định là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[3] Xét giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017:

[3.1] Về hình thức: Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 giữa bên đặt cọc ông Bùi Văn T với bên nhận đặt cọc ông Lê Văn L được lập thành văn bản (viết tay) là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015.

[3.2] Về nội dung:

Theo Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 thì Bên đặt cọc (Bên A) là ông Bùi Văn T đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đo đạc nằm trong diện tích đất 3.000m² đã được cấp GCNQSDĐ (hiện GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện B) cho ông L với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*); Thời hạn đặt cọc: 01 tháng từ ngày 07/11/2017; Thủ tục liên quan đến việc tách thửa, làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do bên A có trách nhiệm làm, bên B (bên nhận đặt cọc ông Lê Văn L) có trách nhiệm hỗ trợ cung cấp các giấy tờ cần thiết và ký vào văn bản giấy tờ có liên quan theo yêu cầu của bên A. Quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Văn T và ông Lê Văn L đều xác nhận về việc có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập Giấy đặt cọc ngày 07/11/2017. Xét thấy, ông Bùi Văn T và ông Lê Văn L đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận, lập và ký Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, không bị ép buộc. Vì vậy, nội dung Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 là hợp pháp.

Đối với số tiền đặt cọc theo Giấy đặt cọc ngày 07/11/2017 thì hai bên xác nhận về việc ông Bùi Văn T đã giao và ông Lê Văn L đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Theo nguyên đơn ông T trình bày về việc ông đã giao cho ông L số tiền 60.000.000 đồng trước (thông qua ông Hoàng Đình T), số tiền còn lại 40.000.000 đồng giao tại buổi đặt cọc ngày 07/11/2017. Sau đó hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng thì ông L đã trả cho ông T số tiền 40.000.000 đồng (thông qua ông T1).

Tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Hoàng Đình T trình bày: Năm 2017, ông L có mảnh đất muốn bán và nhờ ông T1 tìm người mua, ông T1 đã giới thiệu ông T đến mua đất. Sau khi ông T và ông L thỏa thuận đã thống nhất ông T đặt cọc cho ông L số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất chưa đo đạc diện tích cụ thể, làm một phần nằm trong diện tích 3.000m² của nhà ông L đã được cấp GCNQSDĐ (khi đó đất đang thế chấp tại Ngân hàng). Hai bên thỏa thuận sẽ mua đất với giá 300.000.000 đồng. Khoảng cuối tháng 10/2017, ông T đưa cho ông T1 60.000.000 đồng để đưa trước cho ông L. Đến ngày 07/11/2017 ông T đưa cho ông L số tiền còn lại 40.000.000 đồng và ông L đã viết Giấy nhận đặt cọc, thời hạn đặt cọc: 01 tháng từ ngày 07/11/2017. Sau đó hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng nên vào cuối năm 2017 ông L đã đưa cho ông T1 số tiền 40.000.000 đồng để đưa lại cho ông T.

Xét thấy lời khai của nguyên đơn ông T phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Hoàng Đình T. Bị đơn ông Lê Văn L trình bày về việc số tiền 100.000.000 đồng là tiền ông L vay của ông T từ trước, sau đó thỏa thuận chuyển số tiền vay thành tiền đặt cọc để ông T mua đất. Tuy nhiên ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vay tiền và thỏa thuận chuyển tiền vay thành tiền đặt cọc với ông T. Hơn nữa, ông L cũng xác nhận về việc ông T đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để mua đất, sau đó hai bên không thực hiện

được việc chuyển nhượng nên ông L đã trả cho ông T số tiền 40.000.000 đồng, số tiền còn lại 60.000.000 đồng ông L cho rằng do ông T có lỗi trong việc không thực hiện được chuyển nhượng nên không nhất trí trả. Như vậy, có đủ căn cứ xác định giữa ông T với ông L có xác lập giao dịch đảm bảo (đặt cọc) để đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T đã đặt cọc cho ông L số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng và ông L đã trả cho ông T số tiền 40.000.000 đồng.

Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”* Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L không thực hiện được là do ông L không thực hiện được cam kết giao GCNQSDĐ và các giấy tờ khác cho ông T để làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng. Vì vậy, ông L có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông L cho rằng trong thời hạn đặt cọc do ông T có lỗi trong việc không rút GCNQSDĐ đang thế chấp ở ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng nên không nhất trí trả cho ông T số tiền cọc còn lại là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên xét thấy giữa ông T và ông L không thỏa thuận việc ông T phải có trách nhiệm rút GCNQSDĐ của ông L đang thế chấp ở ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng mà trách nhiệm cung cấp giấy tờ là của ông L. Vì vậy, ông L cho rằng ông T có lỗi là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Từ những phân tích trên xét thấy thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T với ông Lê Văn L là phù hợp với quy định của pháp luật, các đương sự đều xác nhận việc có thỏa thuận đặt cọc, số tiền đặt cọc. Do không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cả ông T và ông L đều nhất trí hủy bỏ Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2017. Đối với số tiền đã đặt cọc thì các bên đều xác nhận về việc ông L đã trả cho ông T số tiền 40.000.000 đồng. Đối với số tiền cọc còn lại 60.000.000 đồng ông L không nhất trí trả cho ông T nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh lỗi dẫn đến việc không chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do ông T cũng như thỏa thuận khác liên quan. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông L có trách nhiệm trả số tiền cọc còn lại 60.000.000 đồng là có căn cứ. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Lê Văn L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Xét thấy, kháng cáo của ông Lê Văn L là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 02/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002032 ngày 28/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu TA, HSVA.

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

Đặng Phi Long