

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 57/2019/DS-PT  
Ngày: 25-4-2019  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Thanh Phượng  
*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn Quý  
Bà Bùi Kim Rết

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Trần Linda – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2018/DS-PT ngày 28 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2019/QĐ-PT ngày 13/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định hoãn phiên tòa số 120/2019/QĐ-PT ngày 04/4/2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: 798E, xa lộ H, phường A, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Khu tái định cư Đ, ấp P, xã Đ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Văn T – thuộc Văn phòng luật sư Mai Trung T, địa chỉ: 4 Trần Nhật D, phường T, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh – Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Đào Trung Q, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn - ông Nguyễn Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2017, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Văn S trình bày:*

Vào ngày 07/11/2017 tại nhà của ông Nguyễn Văn T ở ấp P, xã Đ, ông và ông T ký “Giấy giao nhận tiền đặt cọc về việc chuyển nhượng đất” đối với một phần diện tích đất ngang 8m, dài hết đất nằm trong tổng diện tích 559 m<sup>2</sup> thửa 206 tờ bản đồ số 38 xã Đ với giá 500.000.000 đồng, ông đã đặt cọc 100.000.000 đồng và hẹn 20 ngày sau khi đo đất và lo thủ tục giấy tờ xong sẽ giao đủ số tiền còn lại. Hai bên cam kết nếu ông T không bán thì sẽ bồi thường gấp hai lần tiền đặt cọc, nếu ông không mua thì coi như số tiền đã giao bị hủy bỏ. Sau khi đặt cọc ông T có đưa cho ông 13.000.000 đồng, trong đó 10.000.000 đồng là tiền hoa hồng (ông chia cho ông Q 5.000.000 đồng, hiện ông Q đã trả lại) và 3.000.000 đồng bớt lại để đổ đất. Ngày 24/11/2017 ông xin phép đổ đất cất nhà trên thửa đất này nhưng UBND xã Đ không cho xây dựng vì đây là đất nông nghiệp và không cho tách thửa để chuyển quyền. Vì vậy, ông và ông Q mới đến nhà ông T thương lượng để xin nhận lại tiền đặt cọc nhưng ông T không đồng ý.

Do không làm thủ tục chuyển nhượng được nên ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông T trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng trừ đi 13.000.000 đồng ông đã nhận chỉ yêu cầu 87.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường.

*\* Theo bản tự khai ngày 07/6/2018, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Về thời gian, nội dung giao kết hợp đồng như ông S trình bày là đúng. Ông nhận cọc của ông S 100.000.000 đồng, rồi cho lại tiền hoa hồng 10.000.000 đồng và bớt 3.000.000 đồng để ông đổ đất. Sau đó, ông liên hệ ông S nhiều lần để nhận số tiền còn lại, ông sẽ có trách nhiệm công chứng sang nhượng nhưng ông S không hợp tác. Do đã quá thời gian thỏa thuận giữa hai bên, vì vậy coi như ông S đã bỏ cọc. Ông S lấy lý do không làm thủ tục chuyển nhượng được nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là không đúng vì ông chỉ có trách nhiệm ra công chứng sang nhượng và hỗ trợ ông S trong việc đổ thêm đất phía sau chứ không cam kết tách thửa để chuyển nhượng.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông S, ông không đồng ý vì ông S là người vi phạm hợp đồng. Đối với số tiền 13.000.000 đồng, nếu Tòa án buộc trả lại tiền thì ông cũng không có yêu cầu ông S trả lại.

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

- Ông Đào Trung Q trình bày: Ông là người giới thiệu cho ông S mua đất của ông T. Ngày 07/11/2017 ông T và ông S ký giấy giao nhận tiền đặt cọc đối với phần đất ngang 8m dài hết đất thuộc thửa 206 tờ bản đồ 38 xã Đ với giá là 500.000.000 đồng, ông S đặt cọc 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại hẹn 20 ngày sau khi đo đất và lo thủ tục giấy tờ xong sẽ giao đủ. Sau khi nhận cọc ông T đưa cho ông S 10.000.000 đồng tiền hoa hồng, ông S mới đưa cho ông 5.000.000 đồng. Cách khoảng một tuần sau ông S nói UBND xã không cho đổ đất xây nhà và cũng không cho phép cắt thửa để chuyển nhượng. Sau đó, ông và ông S có đến gặp ông T xin lại tiền đặt cọc vì lý do trên nhưng ông T không đồng ý mà nói cứ thực hiện đúng theo hợp đồng còn không phải chịu mất cọc. Số tiền 5.000.000 đồng ông đã trả lại cho ông S giữ, nếu ông T có yêu cầu thì ông S có trách nhiệm trả lại số tiền này. Việc tranh chấp ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông S nên không trình bày gì thêm.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch quyết định:*

*Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 157, 220, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;*

*Áp dụng Điều 122, 131, 328, 500; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;*

*Tuyên xử:*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn S về “Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc” với bị đơn ông Nguyễn Văn T.*

*Tuyên bố “Giấy giao nhận tiền đặt cọc về việc chuyển nhượng đất” đề ngày 07/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đoàn Văn S là vô hiệu nên hủy.*

*Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông Đoàn Văn S và bà Nguyễn Thị T số tiền 87.000.000 đồng (tám mươi bảy triệu đồng).*

*Buộc ông T phải nộp trả lại cho ông S 1.161.172 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.*

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.*

Ngày 27/9/2018, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác quyết định của cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm do ông S đã vi phạm Điều 328 Bộ luật dân sự.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cũng như không giao nộp chứng cứ gì mới.

***Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn:*** Căn cứ Giấy giao nhận tiền đặt cọc giữa ông T và ông S ngày 07/11/2017 thì ông T không có thỏa thuận hay cam kết với ông S sẽ tách thửa hay chuyển mục đích sử dụng đất, nên Tòa án sơ thẩm căn cứ vào 02 văn bản số 509 ngày 16/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và văn bản 7695 ngày 04/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai để hủy giấy đặt cọc trên là không có căn cứ. Việc ký giấy đặt cọc hoàn toàn là tự nguyện, các bên đủ năng lực hành vi giao kết. Khi ký đặt cọc ông S đã xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biết rõ vị trí đất, mục đích sử dụng đất. Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122 và 328 thì việc ông S từ chối giao kết thực hiện hợp đồng là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Do vậy đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung kháng cáo: Tại giấy giao nhận tiền đặt cọc ghi ngày 07/11/2017 thì ông Đoàn Văn S đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần đất từ thửa số 206, tờ bản đồ 38, xã Đ, huyện Nhơn Trạch của ông Nguyễn Văn T có chiều ngang 8m, chiều dài hết đất, theo kết quả đo vẽ là 127 m<sup>2</sup>. Hồ sơ thể hiện, thửa đất trên của ông T thuộc diện không được phân lô, tách thửa, không được phép xây dựng nhà ở do có quy hoạch đường điện, công viên cây xanh nên hợp đồng đặt cọc giữa ông S và ông T ngày 07/11/2017 là vô hiệu, hai bên đều có lỗi. Theo quy định pháp luật thì trường hợp xác định hợp đồng vô hiệu do hai bên đều có lỗi thì các bên phải tự chịu thiệt hại, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Từ các nhận định trên, thấy bản án sơ thẩm của TAND huyện Nhơn Trạch tuyên là có căn cứ, kháng cáo của ông Nguyễn Văn T không có cơ sở chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[2] Về người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1 và ông Đào Trung Q có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Chứng cứ liên quan đến giao dịch đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đoàn Văn S là “Giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất” ngày 07/11/2017 (sau đây gọi tắt là Giấy giao nhận). Giấy giao nhận được ký bởi người giao tiền cọc là ông Đoàn Văn S, người nhận tiền cọc là ông Nguyễn Văn T và người làm chứng là ông Đào Trung Q. Nội dung Giấy giao nhận là ông S đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng (trong tổng số tiền mua bán đất là 500.000.000 đồng) để mua một phần diện tích đất ngang 8m, dài hết đất nằm trong tổng diện tích 559 m<sup>2</sup> thửa 206 tờ bản đồ số 38 xã Đ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Hai bên cam kết nếu ông T không bán thì sẽ bồi thường gấp hai lần tiền đặt cọc, nếu ông S không mua thì coi như số tiền đã giao bị hủy bỏ. Ông S và ông T thừa nhận việc giao nhận tiền cọc để chuyển nhượng đất và Giấy giao nhận trên là có thật. Hai bên cũng thừa nhận ông S đã giao cho ông T số tiền cọc 100.000.000 đồng.

[4] Theo Văn bản số 509/VPĐK ngày 16/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Nhơn Trạch (bút lục 37) cung cấp thông tin cho Tòa án thì “*Căn cứ Văn bản số 7695/UBND ngày 04/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết hồ sơ tách thửa trong giai đoạn tạm ngưng tách thửa đất, thửa đất số 206 diện tích 559m<sup>2</sup> tờ bản đồ 38 xã Đ, mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước (đất nông nghiệp) trong thời gian từ ngày 07/11/2017 đến ngày 28/02/2018 không đủ điều kiện tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất theo quy định*”. Như vậy, thấy rằng tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc tiền để chuyển nhượng đất thì thửa đất chuyên nhượng đã thuộc trường hợp không đủ điều kiện để tách thửa. Do đất không được phép tách thửa nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 206, tờ bản đồ số 38 từ ông T sang cho ông S là vi phạm điều cấm của luật. Do vậy, giao dịch dân sự về việc đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất” ngày 07/11/2017 vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Đối với việc phạt cọc: Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng điểm d “*trường hợp cả hai bên cùng có lỗi thì không phạt cọc*” tại mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để chỉ buộc ông T trả lại số tiền đặt cọc cho ông S là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Do ông S sau khi trừ số tiền ông T đã đưa lại cho ông S là 10.000.000 đồng và số tiền 3.000.000 đồng ông T giảm cho ông S để ông S đổ đất nên ông S xác định số tiền ông yêu cầu ông T trả là 87.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm tuyên ông T trả cho ông S 87.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với yêu cầu khởi kiện của ông S.

[7] Từ những phân tích trên, thấy rằng kháng cáo của ông Nguyễn Văn T không có căn cứ để chấp nhận nên bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Đối với ý kiến của luật sư của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Đối với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 500, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn S về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố “Giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất” ngày 07 tháng 11 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đoàn Văn S vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Đoàn Văn S và bà Nguyễn Thị T số tiền 87.000.000đ (Tám mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu 4.350.000đ (Bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng). Trả cho ông S số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 007773 ngày 15/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004286 ngày 27/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

- Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 1.161.172 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Đoàn Văn S đã nộp số tiền này nên buộc ông T phải trả lại cho ông S 1.161.172đ (Một triệu một trăm sáu mươi một nghìn một trăm bảy mươi hai đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

*Nơi nhận:*

- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Dương sự trong vụ án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(đã ký)*

**Võ Thị Thanh Phượng**