

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 118/2022/DS-PT

Ngày 27 – 12 – 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các Thẩm phán:*

Ông Cao Minh Vỹ

Ông Đào Đức Thiện

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 143/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2022/QĐ-PT ngày 08-12-2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Trịnh Thị Bình M, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường T (nay là Phường T), thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Trần Đức N, sinh năm 1987 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Đức N, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. *Người kháng cáo:*

Bà Trịnh Thị Bình M, sinh năm 1979; là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*[1] Theo đơn khởi kiện ngày 06-4-2021 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Nguyễn Mạnh C trình bày:*

Ông C muốn tìm mua đất để xây nhà xưởng sản xuất điện năng lượng mặt trời, theo giới thiệu của bà Trần Thị T, ông Nguyễn Mạnh C liên hệ cho bà Trịnh Thị Bình M để hỏi mua diện tích 8.056,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà Trịnh Thị Bình M và ông Trần Đức N. Ngày 27 tháng 3 năm 2021 ông C đến nơi làm việc của bà M tại Văn phòng Công chứng Thân Văn Q đặt cọc số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng diện tích 8.056,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa của ông N, bà M với giá 8.800.000.000 (tám tỷ tám trăm triệu) đồng, vì tin tưởng bà M là công chứng viên nên ông C không đề nghị công chứng hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 02 tháng 4 năm 2021 bà M nhắn tin cho ông C, đề nghị ông C phải làm giấy xác nhận là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập từ nông nghiệp thì mới được nhận chuyển nhượng diện tích đất mà ông C đã đặt cọc. Sau khi bị Ủy ban nhân dân phường Tân Thành – nơi đăng ký hộ khẩu thường trú từ chối xác nhận là hộ sản xuất đất nông nghiệp, có thu nhập ổn định từ việc sản xuất đất nông nghiệp vì ông C là làm nghề kinh doanh nên không thể xin xác nhận là hộ sản xuất nông nghiệp, ông C báo cho bà M và ông N biết và muốn thỏa thuận với ông N, bà M về việc chấm dứt hợp đồng, nhưng ông N, bà M không đồng ý. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2021 giữa ông C và bà M vô hiệu, yêu cầu bà M trả lại cho ông C số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng bà M đã nhận đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2021.

Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Mạnh C cho rằng: Vì bà Trịnh Thị Bình M đã trả cho bà Trần Thị T 30.000.000 đồng tiền giới thiệu bán đất nên ông C sẽ chịu số tiền giới thiệu bán đất này cho bà M. Do đó ông Nguyễn Mạnh C thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2021 giữa ông Nguyễn Mạnh C và bà Trịnh Thị Bình M vô hiệu và buộc bà Trịnh Thị Bình M trả cho ông Nguyễn Mạnh C 970.000.000 (chín trăm bảy mươi triệu) đồng bà M đã nhận đặt cọc của ông C ngày 27 tháng 3 năm 2021.

*[2] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn – bà Trịnh Thị Bình M và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bà Trịnh Thị Bình M và ông Trần Đức N là người đồng sở hữu diện tích 8.056,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, mục đích sử dụng đất là đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến năm 2063. Bà M và ông N có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất trên nên đã công khai việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên trên mạng xã hội. Ông C đã tự tìm hiểu diện tích đất, ông tự đi coi đất, rồi đề nghị bà M, ông N chuyển nhượng cho ông C với giá 8.800.000.000 (tám tỷ tám trăm

triệu) đồng. Ngày 27 tháng 3 năm 2021 ông C đến Văn phòng Công chứng Thân Văn Q nơi bà M làm việc để đặt cọc. Khi nhận cọc thì bà M mới biết người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh C, số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Bà M đã nhận tiền cọc sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết không vi phạm về hình thức, không vi phạm về nội dung hợp đồng, tại thời điểm giao kết hợp đồng thì hai bên tự nguyện thực hiện hợp đồng đặt cọc. Các bên tham gia giao dịch có đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng. Theo tìm hiểu thì được biết ông C không phải là lần đầu tiên giao dịch, ông là người đã thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng đất rất nhiều lần, việc thương lượng và chốt cọc của ông C rất nhanh và chuyên nghiệp khiến bà M là một người bận rộn hoàn toàn bị thuyết phục nên đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên. Vì vậy bà M yêu cầu thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc. Chưa đến thời hạn để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông C đã đi khởi kiện như vậy là trái với đạo đức xã hội. Trong quá trình giải quyết để tìm ra biện pháp phù hợp để giải quyết khó khăn trong việc thực hiện việc chuyển nhượng đất thì phía bà M và ông N đã rất nỗ lực hỗ trợ ông C, nhưng ông C không hợp tác. Nay ông C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2021 vô hiệu và yêu cầu bà M trả lại số tiền cọc 970.000.000 (chín trăm bảy mươi triệu) đồng cho ông C, bà Trịnh Thị Bình M không đồng ý.

*[3] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Đức N trình bày:*

Ông Trần Đức N và bà Trịnh Thị Bình M là người đồng sở hữu diện tích 8.056,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, mục đích sử dụng đất là đất chuyên trồng lúa nước. Ông C gọi điện thoại cho bà M hỏi nhận chuyển nhượng diện tích trên với giá 8.800.000.000 (tám tỷ tám trăm triệu) đồng. Ngày 27 tháng 3 năm 2021 khi các bên đến để đặt cọc thì bà M mới biết người hỏi mua là ông Nguyễn Mạnh C, số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, hôm đó ông N không có mặt tại buổi đặt cọc, vì công việc làm ăn nên ông N đã làm giấy ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho bà M thay mặt ông N quyết định mọi vấn đề chuyển nhượng diện tích trên. Tại hôm đặt cọc bà M có nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 tỷ đồng từ ông C. Khi giao kết hợp đồng thì hai bên tự nguyện thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông N và bà M là chủ hợp pháp và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Ông C tự đến tìm, tự chủ động đi xem đất, tìm hiểu thông tin và đề nghị nhận chuyển nhượng đất, ông C chủ động thương lượng giá và hẹn ngày đặt cọc. Trong quá trình giải quyết để tìm ra biện pháp phù hợp để giải quyết khó khăn trong việc thực hiện việc chuyển nhượng đất thì phía ông N và bà M đã rất nỗ lực hỗ trợ ông C, nhưng ông C không hợp tác. Hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên, khi tham gia ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ điều kiện để tham gia vào giao dịch dân sự, các bên không bị lừa dối, cưỡng ép, có đủ năng lực hành vi giao dịch, hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Nay ông C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2021 vô hiệu và yêu cầu bà M trả lại số tiền cọc 970.000.000 (chín trăm bảy mươi triệu) đồng cho ông C, ông N không đồng ý.

[4] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người làm chứng - bà Trần Thị T trình bày:

Bà T không có quan hệ gì với ông C, khoảng cuối tháng 3 năm 2021 bà T giới thiệu cho ông C thửa đất ở gần nhà bà đang bán. Ngày hôm sau ông C lại xuống và xin số điện thoại của chủ đất nên bà T cho ông C số của bà Trịnh Thị Bình M, ông C gọi điện thoại hỏi bà M mua đất, bà T nghe thấy ông C hẹn gặp bà M, bà M nói, bà M làm ở Văn phòng Công chứng Thân Văn Q, nên cùng lúc đó ông C chở bà T đến gặp bà M ở phòng công chứng. Hai bên thỏa thuận giá 8.800.000.000 (tám tỷ tám trăm triệu) đồng, ông C đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Ông C hỏi số tài khoản ngân hàng của bà M, bà M viết hợp đồng đặt cọc xong thì ông C chuyển khoản số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho bà M tại Văn phòng công chứng Thân Văn Q. Hôm đó bà M nói, bà M sẽ có trách nhiệm lo hết giấy tờ cho ông C, vì ông C nói ông không có thời gian về Bà Rịa nhiều. Để cảm ơn bà T, bà M chuyển khoản cho số tiền 30 triệu đồng cho bà T, hiện nay không ai yêu cầu bà T trả lại số tiền này.

[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh C đối với bà Trịnh Thị Bình M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2021 giữa ông Nguyễn Mạnh C và bà Trịnh Thị Bình M vô hiệu.

3. Buộc bà Trịnh Thị Bình M trả cho ông Nguyễn Mạnh C số tiền 970.000.000 (chín trăm bảy mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí và quyền kháng cáo.

[6] Nội dung kháng cáo:

Ngày 30-6-2022, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa nhận được đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị Bình M có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên ông C phải thực hiện mất tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện hợp pháp của bà Trịnh Thị Bình M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Để giảm bớt một phần thiệt hại cho ông C nên bị đơn tự nguyện hoàn trả lại cho ông C số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Tính hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 27-3-2021:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để khẳng định: Trước khi ông C giao kết hợp đồng đặt cọc với bà M thì ông C là người biết thông tin việc chuyển nhượng đất thông qua người môi giới là bà Trần Thị T. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông C thừa nhận: Trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì ông C cũng đã tìm hiểu về thông tin của thửa đất, đã được bà M cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía bà M. Do đó, việc bà M và ông C giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2021 là trên cơ sở tự nguyện mà không phải bị ép buộc hay bị lừa dối; chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc đều có năng lực hành vi dân sự.

Đồng thời, theo quy định tại Điều 328 BLDS năm 2015 thì việc các bên giao kết đặt cọc là để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2013 không có quy định nào nghiêm cấm giao dịch chuyển nhượng đất trồng lúa nước nên nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc không trái quy định của pháp luật, đạo đức xã hội.

Do đó, căn cứ vào Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì hợp đồng đặt cọc ngày 27-3-2021 có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27-3-2021 bị vô hiệu là không có căn cứ.

+ Xét lỗi dẫn đến các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc có nội dung: Nếu bên B (ông C) từ chối nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ thuộc về bên A (bà M). Theo đó, nội dung ông C và bà M thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15 ngày kể từ ngày giao kết hợp đồng đặt cọc (27/3/2021) nhưng ngày 06/4/2021 ông C đã có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà M phải trả lại số tiền cọc đã nhận. Như vậy, chưa hết thời hạn đặt cọc thì ông C đã khởi kiện nên theo nội dung của Điều 7 hợp đồng đặt cọc đã nêu trên thì ông C là người đã từ chối nhận chuyển nhượng đất nên ông C là người đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc hai bên đã giao kết.

Lý do ông C cho rằng không thể thực hiện được thỏa thuận là do thửa đất 130 là đất chuyên trồng lúa nước và ông C không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng; đồng thời bà M làm việc tại Văn phòng công chứng Thân Văn Q biết rõ thủ tục, hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất nhưng cố tình làm ngơ không tư vấn cho ông C mà nhận tiền đặt cọc bán đất. Nội dung này thì thấy: Hợp đồng đặt cọc không có nội dung nào thể hiện bà M phải có nghĩa vụ đảm bảo cho ông C về việc ông C phải có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất; bản thân ông C là người đi mua đất phải có nghĩa vụ tìm hiểu các thông tin về thửa đất cũng như điều kiện nhận chuyển nhượng đất. Ông C cũng thừa nhận việc bà M đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C để ông C tìm hiểu, đã xem đất và ông C tự nguyện tìm bà M để thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất. Như vậy, quy định của pháp luật về điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa thì ông C buộc phải biết, bà M không có nghĩa vụ

phải giải thích cho ông C. Mặt khác, khi ông C khởi kiện ra Tòa thì ông N và bà M vẫn có thiện chí hòa giải hoàn trả cho ông C số tiền 300.000.000 đồng trong tổng số tiền đã đặt cọc nhưng ông C cũng không đồng ý.

Từ những nội dung phân tích nêu trên cho thấy: Bà M đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện về việc giao kết hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 BLDS năm 2015, ông C chưa hết thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc đã khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, đồng thời việc các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do phía ông C mà không phải do bà M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà M phải trả cho ông C số tiền cọc 970.000.000 đồng và phải chịu án phí với tổng số tiền 41.400.000 đồng là không đúng. Căn cứ vào Điều 328 BLDS năm 2015, Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc các bên đã giao kết cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trịnh Thị Bình M, sửa án sơ thẩm theo hướng: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2021 giữa ông C và bà M; ông C mất số tiền đã đặt cọc.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà M tự nguyện trả lại cho ông C số tiền 300.000.000 đồng, là có lợi cho nguyên đơn nên cần ghi nhận trong bản án.

Từ những nội dung phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Bình M; Sửa Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của TAND thành phố Bà Rịa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị Bình M đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Trịnh Thị Bình M thì thấy:

[2.1] Xét hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 27-3-2021 được ký giữa ông bà Trịnh Thị Bình M và ông Nguyễn Mạnh C thì thấy:

[2.1.1] Về chủ thể tham gia ký hợp đồng:

Bà Trịnh Thị Bình M và ông Trần Đức N là người cùng sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất diện tích 8.056,80m<sup>2</sup> thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 118328 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 12 năm 2020. Ngày 16 tháng 3 năm 2021 ông Trần Đức N ủy quyền cho bà Trịnh Thị Bình M được toàn quyền thay mặt ông N quyết định mọi vấn đề liên quan đến diện tích đất trên, trong đó có nội dung đặt cọc. Ngày 27-3-2021, bà M

và ông C tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất thửa số 130, tờ bản đồ số 25 là phù hợp về chủ thể tham gia giao dịch dân sự.

#### [2.1.2] Về nội dung:

Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2021 giữa bên nhận đặt cọc là bà M (Bên A) và bên đặt cọc là ông C (bên B) thể hiện “Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn) để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nêu tại điều 2 của bản hợp đồng này”. Điều 2 của Hợp đồng thể hiện “Bên A sẽ cam kết chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số DA 118328 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 12 năm 2020, cụ thể: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất: xã Hòa Long, TP Bà Rịa, diện tích 8.056,80m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; thời hạn sử dụng: đến năm 2063.....”. Như vậy, đối tượng mà các bên tham gia hợp đồng đặt cọc hướng tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có diện tích 8.056,80 m<sup>2</sup>. Luật Đất đai năm 2013 không có quy định nào nghiêm cấm giao dịch chuyển nhượng đất trồng lúa nước và Điều 188 Luật Đất đai chỉ quy định về Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có Giấy chứng nhận, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất*”. Do đó, mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc được ký giữa bà M và ông C không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Căn cứ vào Điều 116 và Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng đặt cọc giữa bà Cương và ông Minh ký kết ngày 27-3-2021 đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C; tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà M và ông C ký ngày 27 tháng 3 năm 2021 vi phạm điều cấm của pháp luật, dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện và áp dụng Điều 123 và Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 để tuyên bố vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã có sự áp dụng pháp luật giải quyết vụ án sai quan hệ tranh chấp; cụ thể đã áp dụng quy định pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[2.2] Xét nghĩa vụ các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 27-3-2021 thì thấy:

Theo xác nhận của ông C và bà M thì: bà M đã nhận cọc của ông C số tiền là 1.000.000.000 đồng để đảm bảo sau 15 ngày kể từ ngày 27-3-2021, các bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 8.800.000.000 đồng.

[2.3] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết thì thấy:

*Thứ nhất*, xét lý do ông C từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 31-3-2022 của Tòa án cấp sơ thẩm là vì đất có sự tranh chấp và không xây dựng nhà xưởng được, thì thấy:

Ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất: xã Hòa Long, TP Bà Rịa, diện tích 8.056,80m<sup>2</sup> là có tranh chấp. Do đó, không có căn cứ để khẳng định thửa đất này không đủ điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ý kiến của ông C.

Việc ông C cho rằng không xây dựng nhà xưởng nên không ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi lẽ, ông C biết rõ mục đích sử dụng đất là trồng lúa nước thì không thể nào tiến hành xây dựng nhà xưởng.

*Thứ hai*, xét lý do ông C từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm là vì ông C không phải là hộ sản xuất nông nghiệp, không có nguồn thu nhập từ sản xuất nông nghiệp thì thấy:

Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông C là người trực tiếp liên hệ với bà M để thực hiện giao dịch đặt cọc. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ về thông tin thửa đất: cụ thể diện tích 8.056,80 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: đất chuyên trồng lúa nước; kèm theo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện rõ những thông tin về thửa đất trên. Như vậy, có thể thấy được nguyên đơn biết rõ về thông tin thửa đất là đất lúa; bị đơn không che dấu thông tin thửa đất trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Trong trường hợp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì điều kiện để tham gia nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa hoàn toàn thuộc trách nhiệm của người nhận chuyển nhượng (tức ông C phải đảm bảo điều kiện của bên nhận chuyển nhượng), không thuộc trách nhiệm và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng (phía bà M, ông N). Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc không có nội dung nào thể hiện bà M phải có nghĩa vụ đảm bảo cho ông C về việc ông C phải có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất; bản thân ông C là người đi mua đất phải có nghĩa vụ tìm hiểu các thông tin về thửa đất cũng như điều kiện nhận chuyển nhượng đất. Ông C cũng thừa nhận việc bà M đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C để ông C tìm hiểu, đã xem đất và ông C tự nguyện tìm bà M để thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất. Như vậy, quy định của pháp luật về điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa thì ông C buộc phải biết, bà M không có nghĩa vụ phải giải thích cho ông C.

Ngày 06-4-2021, nguyên đơn – ông C đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án, ngày 06-4-2021, Tòa án đã thụ lý vụ án; theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc vì vô hiệu và yêu cầu bà M phải hoàn trả lại tiền đặt cọc đã nhận; Hội đồng xét xử nhận thấy: ông C làm đơn khởi kiện bà M về tranh chấp hợp đồng đặt cọc khi thời hạn của hợp đồng đặt cọc chưa hết (theo xác nhận của



các đương sự là còn 05 ngày), dẫn đến khi đến thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ông C không đến Văn phòng công chứng để ký kết.

Như vậy, những lý do ông C đưa ra để không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là lý do chính đáng, ông C từ chối giao kết không được sự đồng ý của bà M. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất 8.056,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã Hòa Long, Tp Bà Rịa không được giao kết là do lỗi hoàn toàn thuộc về ông C, nên xác định ông C là người từ chối giao kết hợp đồng.

[2.3.2] Xét yêu cầu của ông C về việc buộc bà M phải trả lại số tiền cọc 970.000.000 đồng thì thấy:

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng đặt cọc ngày 27-3-2021 *“Nếu bên B từ chối nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, thì toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ thuộc về bên A”*, nên số tiền 1.000.000.000 đồng (số tiền ông C đặt cọc) sẽ thuộc về bên nhận đặt cọc là bà M. Do đó, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc bà M hoàn trả lại cho ông C số tiền 970.000.000 đồng là không có cơ sở.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của bà M, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27-3-2021 bị vô hiệu và yêu cầu bà M trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà Trịnh Thị Bình M tự nguyện giao trả lại cho ông C số tiền 300.000.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí trên số tiền

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà M không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Thị Bình M;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 21-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 116, 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Mạnh C đối với bị đơn – bà Trịnh Thị Bình M về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27-3-2021 bị vô hiệu và yêu cầu buộc bà Trịnh Thị Bình M trả lại số tiền cọc 970.000.000 đồng”.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự: Bà Phạm Thị Bình Minh tự nguyện trả lại cho ông Nguyễn Mạnh C số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Mạnh C phải chịu 41.100.000đ (Bốn mươi một triệu một trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003340 ngày 06-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Ông C còn phải nộp 40.800.000đ (Bốn mươi triệu tám trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị Bình M không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004676 ngày 27-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

5. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Bà Rịa;
- Chi cục THADS Tp Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
**(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Cao Xuân Long**