

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 115/2021/DS-PT
Ngày 28-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2021/TLPT-DS, ngày 07 tháng 01 năm 2021 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2021/QĐPT-DS, ngày 23 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1956; địa chỉ: Số A255/6, đường B, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố M, tỉnh D; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Chí T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số A255/6, đường B, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố M, tỉnh D, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 03/9/2019); có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 90, đường 120, tổ 2, ấp 5, xã T, huyện C, Thành phố H; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 32/2/6, đường L, tổ 13, khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Thành T, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 32/2/6, đường L, tổ 13, khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 22/8/2019); có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 102 (số cũ B80/11), đường L, tổ 11, khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V trình bày:

Ngày 07/4/2018, bà Lê Thị M có lập hợp đồng ủy quyền cho bà Vũ Thị L về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 49m² thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03992 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Lê Thị M ngày 21/01/2015.

Cùng ngày 07/4/2018, bà Vũ Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc V phần đất trên giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng; bà V đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận ngày 07/5/2018, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc theo mẫu có sẵn, các bên điền nội dung và ký tên nhưng không công chứng, chứng thực. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà V đã giao cho bà L 100.000.000 đồng tiền cọc như thỏa thuận. Tuy nhiên, ngày 07/5/2018 bà V liên lạc với bà M và bà L nhưng không liên lạc được nên hai bên không thực hiện được thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do không liên lạc được với bà L, bà M và theo như hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận nếu đến ngày công chứng mà bà V không thực hiện thủ tục công chứng thì sẽ phải mất tiền đặt cọc nên chiều cùng ngày 07/5/2018, bà V đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố M yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc.

Khoảng cuối tháng 4 năm 2018, bà V được biết bà L đã xây dựng nhà trên thửa đất mà bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho bà V. Khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì bà L đã xây dựng nhà xong và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác.

Nay nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2018 được ký giữa bà Vũ Thị L với bà Nguyễn Ngọc V đối với quyền sử dụng đất diện tích 49m² thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915772 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03992) do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Lê Thị M ngày 21/01/2015. Yêu cầu bà L phải trả lại cho bà V số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc do vi phạm thỏa thuận giữa hai bên là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bà L phải trả cho bà V là 200.000.000 đồng. Bà V không yêu cầu bà M phải liên đới trả tiền cọc và phạt cọc vì bà M đã ủy quyền cho bà L toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên và bà L là người ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của bà V.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Chứng minh dân dân, sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Ngọc V (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03992 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Lê Thị M ngày 21/01/2015; Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018 giữa bà Nguyễn Ngọc V và bà Vũ Thị L; giấy phép xây dựng; biên bản xác minh địa điểm xây dựng; hồ sơ xin phép xây dựng (bản photo).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị L trình bày:

Bà L không đồng ý với lời trình bày của người đại diện nguyên đơn. Bà Lê Thị M là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 49m² thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03992 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Lê Thị M ngày 21/01/2015. Ngày 07/4/2018, bà Lê Thị M chuyển nhượng cho bà Vũ Thị L diện tích đất trên với giá 350.000.000 đồng, bà L đã giao đủ số tiền trên cho bà M nhưng hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà bà M làm hợp đồng ủy quyền cho bà L toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên. Chiều ngày 07/4/2018, bà Vũ Thị L đã ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Ngọc V với giá 550.000.000 đồng; bà V phải đặt cọc cho bà L 100.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận đến ngày 07/5/2018 sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà V phải giao cho bà L số tiền còn lại. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà V đã giao cho bà L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà L có giao cho bà V hồ sơ gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M, hợp đồng ủy quyền của bà M cho bà L, giấy xác nhận tình trạng bất động sản, giấy phép xây dựng nhà đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D. Cách khoảng 10 ngày trước khi đến hạn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng bà V có đến nhà bà L nói là đất bị quy hoạch không xây dựng được hết đất nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà L trả lại tiền cọc nhưng bà L không đồng ý thì bà V có xin lại một phần tiền bà L không đồng ý nhưng có hứa là khi nào bán được đất thì sẽ cho lại bà V một ít tiền nhưng không hứa là sẽ cho bao nhiêu.

Do bà L không đồng ý trả lại tiền cọc nên bà V đã kiện bà L để yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà L phải trả lại tiền cọc với lý do đất bị quy hoạch.

Việc nguyên đơn cho rằng do ngày 07/5/2018 nguyên đơn không liên lạc được với bà L, bà M để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên mới khởi kiện là không đúng vì bà V gặp bà L hàng ngày. Ngoài ra theo thỏa thuận thì đến ngày 07/5/2018 sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà V phải giao cho bà L số tiền còn lại nhưng mới đến ngày 04/5/2018 bà V đã làm đơn khởi kiện bà L là không đúng sự thật.

Do đó, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trong

hợp đồng đặt cọc không thể hiện việc đất có quy hoạch thì không thực hiện hợp đồng và bà V đã không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn giao nộp tài liệu chứng cứ: Hợp đồng ủy quyền ngày 07/4/2018; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915772, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03992 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Lê Thị M ngày 21/01/2015; Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018 giữa bà Nguyễn Ngọc V và bà Vũ Thị L; Giấy phép xây dựng ngày 27/7/2017; Biên bản xác minh địa điểm xây dựng ngày 04/7/2017; Hồ sơ xin phép xây dựng; Đơn xác nhận tình trạng bất động sản ngày 03/4/2018 (bản photo).

Bị đơn bà Lê Thị M trình bày:

Bà Lê Thị M là người được cấp quyền sử dụng đất diện tích 49m², thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D. Bà M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Vũ Thị L vào ngày 07/4/2018. Do bà M bận nhiều công việc nên bà M đã ủy quyền cho bà Vũ Thị L để thực hiện thủ tục sang tên. Mặc dù các bên ký hợp đồng ủy quyền nhưng thực tế đây là giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà M xác định bà M không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp giữa bà V và bà L. Vì vậy, bà M không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa bà V và bà L. Đây là tài sản riêng của bà M, không phải tài sản chung của vợ chồng.

Bị đơn bà Lê Thị M không giao nộp tài liệu chứng cứ.

Người làm chứng bà Lê Thị Cẩm T trình bày:

Qua người môi giới mua bán đất, ngày 07/4/2018, mẹ chồng tôi là bà Nguyễn Ngọc V thỏa thuận mua thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24 tại phường Chánh Nghĩa có diện tích 49m², do bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có ủy quyền cho bà L định đoạt, giao dịch dân sự này có sự chứng kiến của ông Huỳnh Thành T (chồng bà L, tên thường gọi là ông T) và chồng tôi là ông Võ Chí T.

Do bà V, bà L tuổi đã lớn, mắt kém, không thể tự mình viết giấy nên nhờ tôi viết một giấy đặt cọc chuyển nhượng thửa đất với nội dung chính là bà L đại diện cho bà M bán cho bà V thửa đất nêu trên với giá là 550.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán sau khi hai bên làm đủ giấy tờ xác nhận không tranh chấp, không vi phạm quy hoạch và ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Hai bên ký giấy đặt cọc xong thì ông T có đưa cho vợ chồng tôi số tiền 2.000.000 đồng, nói là cho tiền cảm ơn chúng tôi.

Thời gian sau đó, tôi nghe chồng tôi nói lại là mẹ chồng tôi tranh chấp với vợ chồng bà L, ông T do hợp đồng chuyển nhượng không thể ký công chứng để thực hiện, nguyên nhân là do thửa đất vi phạm quy hoạch và ông T là người đã giấu thông tin này mà không nói cho mẹ tôi biết, đồng thời vợ chồng ông T đã xây nhà trái phép trên thửa đất để bán cho người khác.

Đối với việc tranh chấp của bà V thì tôi thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc và phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2018 được ký giữa bà Vũ Thị L với bà Nguyễn Ngọc V đối với quyền sử dụng đất diện tích 49m² thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915772 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03992) do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Lê Thị M ngày 21/01/2015 vì hiện nay thửa đất đã được bà L chuyển nhượng cho người khác. Yêu cầu bà L phải trả lại cho bà V số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc do bà L vi phạm thỏa thuận giữa hai bên là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bà L phải trả cho bà V là 200.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị L giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Vũ Thị L phải trả số tiền đặt cọc và phạt cọc. Do bà Nguyễn Ngọc V vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên bà Nguyễn Ngọc V phải chịu mất cọc.

Bị đơn bà Lê Thị M vắng mặt tại phiên tòa, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng bà Lê Thị Cẩm T vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V đối với bị đơn bà Vũ Thị L, bà Lê Thị M về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên hủy “Giấy biên nhận đặt cọc” ký ngày 07/4/2018 giữa bà Nguyễn Ngọc V và bà Vũ Thị L đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố 2, phường N, thành phố M, tỉnh D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03992 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Lê Thị M ngày 21/01/2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V đối với bị đơn bà Vũ Thị L, bà Lê Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với yêu cầu bà Vũ Thị L phải trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng.

Xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Bà Vũ Thị L được quyền sở hữu số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) do bà Nguyễn Ngọc V đã đặt cọc khi ký kết Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi bản án sơ thẩm tuyên, ngày 03/7/2020 ông Võ Chí T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

và yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bà Vũ Thị L trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. Về nội dung: Các bên đương sự thống nhất ngày 07/4/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 49m², trong đó có 44m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường N, thành phố M, tỉnh D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 915772, sổ vào sổ CH03992 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 21/01/2015 cho bà Lê Thị M với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 07/4/2018, hai bên xác định sau một tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền; lần 2 vào ngày 07/5/2018 với số tiền 450.000.000 đồng. Đến ngày 07/5/2018, nguyên đơn không thanh toán số tiền còn lại. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã cam kết là đất không có quy hoạch, không tranh chấp nhưng phần đất này thuộc quy hoạch và diện tích xây dựng chỉ được 21m². Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đều xác định khi thỏa thuận giao kết hợp đồng thì phía bị đơn đã cung cấp cho nguyên đơn giấy xác nhận tình trạng bất động sản của thửa đất đồng thời nội dung của văn bản xác nhận tình trạng bất động sản ngày 03/4/2018 của UBND phường Chánh Nghĩa đã xác định: “Phần đất không có tranh chấp, không thuộc diện kê biên để thi hành án, đất nằm trong khu quy hoạch phân khu chức năng định hướng đến năm 2020, loại đất công trình công cộng, theo quy hoạch sử dụng đến năm 2020, loại đất ở (hiện chưa có quyết định thu hồi đất)” nên nguyên đơn cho rằng diện tích đất bị đơn chuyển nhượng bị quy hoạch nhưng không báo cho nguyên đơn biết là không có căn cứ. Bên cạnh đó: Nguyên đơn cho rằng đến ngày 07/5/2018, nguyên đơn không liên lạc được với bị đơn để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất là không có căn cứ bởi ngày 04/5/2018 (trước ngày thỏa thuận chuyển nhượng 03 ngày) nguyên đơn đã khởi kiện đối với bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là hoàn toàn do nguyên đơn là phù hợp. Xét thấy kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị M vắng mặt và đã có đơn xin giải quyết vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng, các bên đương sự thừa nhận: Ngày 07/4/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V và bị đơn bà Vũ Thị L có ký kết Giấy biên nhận đặt cọc với nội dung: “Đại diện bên bán (Bên A) Bà Vũ Thị L và Đại diện bên mua (Bên B) bà Nguyễn Ngọc V thỏa thuận: Bên A cam kết chuyển nhượng cho bên B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 915772 cấp ngày 21/01/2015 đứng tên Lê Thị M. Tờ bản đồ số 24. Thửa 430. Diện tích đất 49m². Thổ cư 44 m². Tổng giá bán 550 triệu đồng...”. Ngoài ra, nội dung giấy biên nhận đặt cọc còn thể hiện: Phương thức và điều kiện thanh toán: “Lần 1: Ngày 07/4/2018 số tiền 100.000.000 đồng; Lần 2: Ngày 07/5/2018 số tiền 450.000.000 đồng...”.

[2.2] Tại thời điểm ký giấy biên nhận đặt cọc, bà Vũ Thị L đã được bà Lê Thị M ký hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất có diện tích 49m², đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915772, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03992 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Lê Thị M ngày 21/01/2015 thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường N, thành phố M, tỉnh D nên bà Vũ Thị L được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai. Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018 được ký giữa bà Vũ Thị L và Nguyễn Ngọc V là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc; mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao nhận cọc các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ vào các Điều 117, Điều 294, Điều 295 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì Giấy biên nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2018 phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[2.3] Tại thời điểm ký giấy biên nhận đặt cọc, nguyên đơn bà V đã giao số tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn bà L. Bà L thừa nhận đã nhận của bà V 100.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 07/4/2018. Sự thừa nhận của các đương sự về việc ký kết và thực hiện việc giao nhận tiền đặt cọc ngày 07/4/2018 là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Theo đơn khởi kiện và biên bản hòa giải tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà V khởi kiện bà L, bà M yêu cầu Tòa án hủy Giấy biên nhận đặt cọc ký kết ngày 07/4/2018 giữa bà Vũ Thị L và bà Nguyễn Ngọc V và buộc bị đơn bà L phải thanh toán cho bà V số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy biên nhận đặt cọc và không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 100.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.5] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.5.1] Tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, các đương sự không thống nhất lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng theo như cam kết giữa hai

bên tại Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018. Nguyên đơn cho rằng do không liên lạc được với bị đơn nên không ký kết được hợp đồng công chứng vào ngày 07/5/2018 và hiện nay bị đơn đã bán nhà đất cho người khác nên yêu cầu bị đơn bà L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn và phải bị phạt cọc 100.000.000 đồng do vi phạm cam kết theo giấy biên nhận đặt cọc. Bị đơn bà L cho rằng nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đã làm đơn khởi kiện bị đơn vào ngày 04/5/2018 gửi đến Tòa án nhân dân thành phố M vào ngày 07/5/2018, do đó nguyên đơn phải chịu mất tiền đặt cọc theo như nội dung đã cam kết trong Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/5/2018.

[2.5.2] Xét thấy, theo nội dung cam kết của hai bên tại Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/5/2018 thì *“Điều kiện thanh toán lần 2 phát sinh khi Bên A hoàn thiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc ký ủy quyền cho Bên B và giao giấy chứng nhận QSDĐ, hộ khẩu photo, CMND photo của chủ đất và các giấy tờ khác cho Bên B mà không đòi hỏi bất kỳ một khoản chi phí nào”*. Như vậy, để thực hiện được nội dung này, bên A và bên B phải đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc giấy ủy quyền đồng thời bên A phải bàn giao các giấy tờ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B. Khi bên A đã thực hiện xong các nội dung của điều kiện thanh toán thì mới phát sinh nghĩa vụ thanh toán của bên B.

[2.5.3] Ngoài ra, tại phần cam kết của hai bên trong Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018 nêu trên có xác định trách nhiệm của các bên: *“...Nếu Bên A không thực hiện nội dung cam kết trên thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận của Bên B và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bên B có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền cho Bên A. Nếu đến ngày nêu trên mà Bên B không thanh toán cho Bên A thì Bên B sẽ mất số tiền đặt cọc.”*

[2.5.4] Theo lời trình bày của các bên đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì vào ngày 07/5/2018 nguyên đơn bà V và bị đơn bà L không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018. Căn cứ hồ sơ khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố M thì ngày 07/5/2018, nguyên đơn bà V có đơn khởi kiện bị đơn bà L, đơn đề ngày 04/5/2018 (bút lục số 83) yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà L, hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018 giữa bà V và bà L, buộc bà L trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng, với lý do: Đất thuộc trường hợp quy hoạch, diện tích xây dựng tối đa chỉ được khoảng 20m². Nguyên đơn đã đến gặp bị đơn bà L yêu cầu hủy bỏ giao dịch và trả lại tiền 100.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng bị đơn bà L không đồng ý nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tòa án nhân dân thành phố M đã xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 80/2018/DS-ST ngày 31/8/2018. Sau đó, nguyên đơn kháng cáo lên cấp phúc thẩm và đến ngày 15/3/2019 đã được giải quyết bằng Quyết định số 10/2019/QĐ-PT về việc hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự do nguyên đơn rút đơn kháng cáo và đơn khởi kiện đồng thời bị đơn đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[2.5.5] Như vậy từ hồ sơ khởi kiện ban đầu vào ngày 07/5/2018, nguyên đơn đã thể hiện ý chí của nguyên đơn về việc đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc với lý do đất thuộc trường hợp quy hoạch, diện tích xây dựng tối đa chỉ được khoảng 20m². Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã thu thập chứng cứ thể hiện tại bút lục số 138, 139, 140, 141 và 213, bà Võ Thu Ngân là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn xác định: Bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L và không biết được việc bà V tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà L, đồng thời bà N cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CN 143694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà N vào ngày 25/10/2018 với diện tích 49m², trong đó đất ở là 44m² và được cấp số nhà vào ngày 23/11/2018 theo Quyết định số 6339/UBND-CNSN-CN của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp số nhà cho bà N được thực hiện sau ngày 07/5/2018 và trong thời gian Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đang xem xét lại Bản án số 80/2018/DS-PT ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố M theo thủ tục phúc thẩm và việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng không gặp trở ngại, khó khăn gì.

[2.5.6] Tại đơn khởi kiện ngày 06/5/2019, nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn gặp khó khăn do chuyển nhượng thông qua người ủy quyền, đồng thời thừa đất bị quy hoạch một nửa diện tích. Tuy nhiên, từ chứng cứ thu thập được do người nhận chuyển nhượng đất sau này là bà N cung cấp thì diện tích đất tại thời điểm hai bên giao dịch vẫn giữ nguyên như diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà L vẫn thực hiện được thủ tục chuyển nhượng cho bà N. Do đó lý do của nguyên đơn nêu trên là không có cơ sở, không phù hợp với thực tế khách quan.

[2.5.7] Nguyên đơn đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2018 và cam kết đến ngày 07/5/2018 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời giao cho bị đơn bà L số tiền còn lại nhưng đến thời hạn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/5/2018 nguyên đơn không thực hiện theo thỏa thuận nên phải chịu hậu quả của việc không thực hiện đúng cam kết theo thỏa thuận của hai bên. Đối với việc bị đơn xây dựng nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N khi Tòa án cấp sơ thẩm đang trong quá trình giải quyết vụ án. Xét thấy tại thời điểm ngày 07/5/2018, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch đặt cọc do đó hậu quả có thể xảy ra là nguyên đơn bị mất cọc hoặc bị đơn phải trả cọc và bị phạt cọc, do nguyên đơn không có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên việc có chuyển nhượng nhà đất cho bà N cũng không làm ảnh hưởng đến việc xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc. Tại Đơn khởi kiện ngày 06/5/2019 và Bản tự khai ngày 10/7/2019 nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên tại Biên bản hòa giải 16/9/2020, nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy Giấy biên nhận đặt cọc, trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc nên cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy Biên nhận đặt cọc ngày 07/4/2018

giữa bà L và bà V, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.5.8] Từ những phân tích trên, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn do đó giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố M;
- TAND thành phố M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai

