

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 30/2021/DS-PT
Ngày 02-02-2021
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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.

Trong các ngày 14, 21 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 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 349/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 334/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thân Ngọc M, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Q; địa chỉ liên hệ: Số A, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Thanh K, sinh năm 1973; địa chỉ: Số B, tổ C, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Số B, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2020).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị K, sinh năm 1986; địa chỉ: Số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thanh A, sinh năm 1982; địa chỉ: C, tổ E, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2020).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày: Bà Lê Thị K là chủ sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 192 có diện tích 311m²; trong đó có 160m² đất ODT và 151m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 959892, số vào sổ CS 15532 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/3/2019.

Ngày 13/4/2019, bà Lê Thị K và ông Thân Ngọc M ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, các bên thỏa thuận bà Lê Thị K sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ 192 có diện tích 311m² trong đó có 160m² đất ODT và 151m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá thỏa thuận là 5.800.000.000 đồng. Ngày 13/4/2019, ông Thân Ngọc M đã đặt cọc cho bà Lê Thị K số tiền 500.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 15/5/2019 sẽ ký hợp đồng công chứng để chuyển nhượng tài sản nêu trên, trường hợp đất bị quy hoạch hoặc tranh chấp thì bà Lê Thị K phải trả lại toàn bộ số tiền ông M đã đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi phát hiện phần lớn diện tích đất nằm trong quy hoạch nên ông M không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nữa và yêu cầu bà K trả lại số tiền đã nhận cọc nhưng bà K không đồng ý. Ông Thân Ngọc M khởi kiện, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/4/2019 giữa ông Thân Ngọc M và bà Lê Thị K vô hiệu do bị lừa dối; buộc bà Lê Thị K phải trả lại cho ông Thân Ngọc M số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

- Quá trình tố tụng, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt giấy triệu tập và các văn bản tố tụng nhưng bị đơn là bà Lê Thị K không chấp hành và cũng không có ý kiến phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Ngọc M với bị đơn bà Lê Thị K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 13/4/2019 giữa ông Thân Ngọc M và bà Lê Thị K.

- Buộc bà Lê Thị K phải trả lại cho ông Thân Ngọc M số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 20/10/2020, bị đơn bà Lê Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Thống nhất với trình bày của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc ngày 13/4/2019, bị đơn bà K và ông M có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, theo hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng: lần 1 ngày 13/4/2019 số tiền 500.000.000 đồng; lần 3 từ ngày 13/4/2019 đến ngày 15/5/2019 thì hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên ông M có nghĩa vụ thanh toán cho bà K số tiền 5.800.000.000 đồng theo đúng giá trị chuyển nhượng. Quá trình ký hợp đồng trên thì nguyên đơn đã chỉ đất cũng như đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn xem; trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện rõ diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ và bị đơn đồng ý mua. Tuy nhiên, từ ngày 13/4/2019 đến ngày 15/5/2019, nguyên đơn không ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên đã ký tại hợp đồng. Mặt khác, ngày 13/4/2019, bị đơn không nhận số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn nên nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bị đơn nhận tiền.

Xét thấy, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các 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 quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia 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 thống nhất việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2019, việc giao nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận tại phần cuối của hợp đồng “trường hợp đất bị quy hoạch hoặc có tranh chấp thì bên bán phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc cho bên mua”. Bên cạnh đó theo Công văn số 1063/QLĐT-QH&ĐT ngày 21/8/2020 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố T thì thửa đất số 49, tờ bản đồ 192 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quy hoạch đất giao thông đường ĐT-743A (lộ giới 54m, khoảng lùi xây dựng 6m) và đường B (lộ giới 24m); phần diện tích còn lại (khoảng 19m²) thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang. Nay các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa và do phần lớn quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong quy hoạch hành lang lộ giới nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc buộc bên bán phải trả lại tiền đặt cọc cho bên mua là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phần cuối của Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2019 có chữ ký và dấu lăn tay của bà Hoàng Thị Nguyên T. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có yêu cầu nguyên đơn cung cấp thông tin của người làm chứng bà Hoàng Thị Nguyên T nhưng nguyên đơn cho rằng không biết bà Hoàng Thị Nguyên T nên không cung cấp được thông tin cho Tòa án. Riêng bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn ủy quyền cho ông Trần Thanh A và Tòa án có tiến hành làm việc với người đại diện hợp pháp của bị đơn nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng không biết bà Hoàng Thị Nguyên T nên không cung cấp được địa chỉ của bà T. Do đó, Tòa án không đưa bà Hoàng Thị Nguyên T vào tham gia tố tụng với người làm chứng.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Lê Thị K là chủ sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 192 có diện tích 311m² trong đó có 160m² đất ODT và 151m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 959892, sổ vào sổ CS 15532 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/3/2019. Ngày 13/4/2019, bà Lê Thị K và ông Thân Ngọc M ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với giá thỏa thuận là 5.800.000.000 đồng. Ngày 13/4/2019, ông Thân Ngọc M đã đặt cọc cho bà Lê Thị K số tiền 500.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 15/5/2019 sẽ ký hợp đồng công chứng để chuyển nhượng tài sản nêu trên, trường hợp đất bị quy hoạch hoặc tranh chấp thì bà Lê Thị K phải trả lại toàn bộ số tiền ông M đã đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi phát hiện phần lớn diện tích đất nằm trong quy hoạch nên ông M không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nữa. Nay ông Thân Ngọc M khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/4/2019 giữa ông Thân Ngọc M và bà Lê Thị K vô hiệu do bị lừa dối; buộc bà Lê Thị K phải trả lại cho ông Thân Ngọc M số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét ý kiến của hai bên đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

[3.1] Ngày 13/4/2019, bà Lê Thị K và ông Thân Ngọc M ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ 192 có diện tích 311m² (trong đó có 160m² đất ODT và 151m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 959892, sổ vào sổ CS 15532 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/3/2019. Các tình tiết này được các đương sự thừa nhận nên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2019 với các nội dung được các bên thỏa thuận; phía cuối hợp đồng đặt cọc có chữ ký, dấu lấn tay của bà Lê Thị K (bên bán A), ông Thân Ngọc M (bên mua B) và người làm chứng Hoàng Thị Nguyên T. Như vậy, hai bên đã thỏa thuận thống nhất về việc chuyển nhượng đất, giá cả và thời gian ký hợp đồng; cho thấy các bên đương sự hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Căn cứ Điều 116, 117 và 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng trên có đủ các điều kiện để phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải tuân theo những thỏa thuận có trong hợp đồng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn ông Thân Ngọc M về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc nêu trên bị vô hiệu do lừa dối là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, từ ngày 13/4/2019 đến ngày 15/5/2019 thì các bên không ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên đã ký tại hợp đồng nên đã quá thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay các bên cũng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng trên bị vô hiệu. Đồng thời, để giải quyết triệt để vụ án cần hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 13/4/2019 giữa ông Thân Ngọc M và bà Lê Thị K.

Do giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Về xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2019 có nội dung “...*Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch hoặc tranh chấp thì bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cho bên B đã đặt cọc...*” nên đây là giao dịch có điều kiện theo quy định tại Điều 120 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn cho rằng đất bị quy hoạch được thể hiện rõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với Công văn số 1063/QLĐT-QH&ĐT ngày 21/8/2020 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố T có nội dung thửa đất số 49, tờ bản đồ 192 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quy hoạch đất giao thông đường Đ (lộ giới 54m, khoảng lùi xây dựng 6m) và đường B (lộ giới 24m); phần diện tích còn lại (khoảng 19m²) thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang. Tuy nhiên, việc bị quy hoạch thì bị đơn không biết, nguyên đơn khi ký hợp đồng cũng không tìm hiểu kỹ về quy hoạch của Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân phường B. Nhận thấy, cả hai bên đều có lỗi làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu nên không phải bồi thường cho nhau.

Từ ngày 13/4/2019 đến ngày 15/5/2019, cả nguyên đơn và bị đơn vẫn không thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như hai bên đã ký tại Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2019 và nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh thể hiện việc bị đơn đã nhận số tiền cọc của nguyên đơn với số tiền 500.000.000 đồng; bị đơn cũng không thừa nhận đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn. Do đó, hợp đồng trên chỉ là hợp đồng 02 bên ký kết đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của cả nguyên đơn với bị đơn nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Lê Thị K phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng là không có căn cứ.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị K là có căn cứ chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là không phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn Lê Thị K được chấp nhận nên bị đơn Lê Thị K không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Ngọc M đối với bị đơn bà Lê Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” ký ngày 13/4/2019 giữa ông Thân Ngọc M và bà Lê Thị K.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Ngọc M về việc buộc bà Lê Thị K phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị K phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Thân Ngọc M số tiền 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0046804 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương, do ông Lưu Thanh K nộp thay.

4. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bị đơn bà Lê Thị K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0053057 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP. T
- TAND TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng