TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 192/2019/DS-PT
Ngày: 23-8-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Lê Thị Kim Anh

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 6 năm 2019 và 23 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2019/TLPT-DS ngày 02/4/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2019/QĐPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 47/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2019, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án phúc thẩm số 28/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT. Địa chỉ trụ sở: Ấp 2, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Lương Kế N, sinh năm 1976; địa chỉ: 144, ấp 5, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp TM, xã MT, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1968; hộ khẩu thường trú: Ấp TM, xã MT, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Đại diện nguyên đơn Công ty TNHH thương mại dịch vụ NĐT có ông Lương Kế N trình bày*:

Vào ngày 19/4/2018, thông qua môi giới ông có mua của Bà Nguyễn Thị Kim L 01 phần đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích khoảng 1.239m^2 thuộc thửa đất 453, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp Cần Đôn, xã MT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 082727 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp cho Bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 31/5/2007. Giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng/1 mét ngang, chiều dài hết đất, sau khi đo đạc thửa đất có bao nhiêu mét ngang thì tính tiền bấy nhiêu. Khi mua đất thì ông có hỏi bà L rất rõ về tình trạng thửa đất và bà L đã cam kết với ông là phần đất của bà L không bị tranh chấp, không bị quy hoạch và có đủ điều kiện để chuyển nhượng. Cùng ngày, hai bên lập hợp đồng đặt cọc và nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), khi nào đo đạc ra bản vẽ đến phòng công chứng hoàn tất các thủ tục thì ông N sẽ giao đầy đủ số tiền còn lại cho bà L. Nhưng sau khi có bản vẽ, ông N đưa hồ sơ đo đạc cho bà L gặp địa chính và tư pháp xã để làm thủ tục chuyển nhượng thì được cán bộ địa chính xã MT giải thích cho ông là phần đất của bà L đang chuyển nhượng cho ông hiện đang nằm trong quyết định quy hoạch khu Trung tâm hành chính Ủy ban nhân dân xã MT nên không được san lấp mặt bằng và chuyển mục đích sử dụng đất nhưng vẫn sang nhượng được. Mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để xây dựng nhà ở nhưng đất thuộc diện quy hoạch không cho chuyển mục đích thổ cư thì ông không thể xây dựng nhà được. Do vậy, ông không thể tiếp tục nhận chuyển nhượng đất được. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà L trả lại tiền cọc nhưng bà L không đồng ý. Thiết nghĩ, bà L là chủ đất nên khi đất thuộc diện quy hoạch thì bà L đã biết từ trước nhưng bà L không cho ông biết thông tin mà vẫn cố tình bán đất cho ông.

Nay với tư cách là đại diện của Công ty TNHH thương mại dịch vụ NĐT, ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thỏa thuận đặt cọc, nhận cọc ngày 19/4/2018 giữa Công ty TNHH thương mại dịch vụ NĐT với bà L và buộc bà L trả lại cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ NĐT số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của ông N vào ngày 19/4/2018 thông qua môi giới, bà có bán cho ông Lương Kế N là đại diện Công ty TNHH thương mại dịch vụ NĐT 01 phần đất có diện tích khoảng 1.239m^2, thuộc thửa đất số 453, tờ bản đố số 31, tọa lạc tại ấp Cần Đôn, xã MT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 082727 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp cho Bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 31/5/2007, với giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng/01mét ngang, chiều dài hết đất, thửa đất của bà có chiều ngang khoảng 17m (sau khi đo đạc thực tế có bao nhiêu mét chiều ngang thì tính tiền

bấy nhiêu). Theo đó thì ông N đã đặt cọc cho bà số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi ra văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N sẽ giao hết số tiền còn lại. Phần đất này là đất riêng của bà không liên quan gì đến ông Đ vì bà và ông Đ đã ly hôn với nhau. Khi bà bán phần đất nêu trên cho ông N thì bản thân bà không biết đất thuộc diện bị quy hoạch khu hành chính Ủy ban nhân dân xã MT nên bà mới cam kết trong giấy đặt cọc là đất không bị tranh chấp, kê biên hay bị quy hoạch nên bà không có lỗi trong việc chuyển nhượng. Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý. Bà yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Ngày 08/10/2018, bà L có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2018.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện DT đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH NĐT đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Hủy "hợp đồng đặt cọc, nhận cọc" giữa Công ty TNHH NĐT và Bà Nguyễn Thị Kim L được ký kết ngày 19/4/2018.

- Buộc Bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH NĐT số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim L đối với Công ty TNHH NĐT về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/02/2019 bị đơn bà L kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phản tố đề nghị hủy "hợp đồng đặt cọc, nhận cọc" giữa Công ty TNHH TMDV NĐT và Bà Nguyễn Thị Kim L được ký kết ngày 19/4/2018. Nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội

dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhận cọc ngày 19/4/2018. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn Đ thừa nhận phần đất bà L chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT là tài sản riêng của bà L không liên quan gì đến ông Đ.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Tại phiên tòa bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy "hợp đồng đặt cọc, nhận cọc" giữa Công ty TNHH TMDV NĐT và Bà Nguyễn Thị Kim L được ký kết ngày 19/4/2018, nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2018, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 19/4/2018, mục "bên nhận chuyển nhượng" ghi ông Lương Kế N. Tuy nhiên, tại mục ký tên ở cuối hợp đồng có dấu mộc của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT, Tòa án sơ thẩm không điều tra làm rõ việc ký kết hợp đồng là giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT hay giữa ông Lương Kế N với bị đơn để xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của ông N, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) vì theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên thể hiện công ty có 02 thành viên góp vốn là ông N và ông Thắng là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ông Lương Kế N xác định ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT; khi ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử đất ông lấy tư cách pháp nhân là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT nên đã ký tên đóng dấu pháp nhân vào hợp đồng thỏa thuận đặt cọc, nhận cọc. Do vậy, khi khởi kiện ông đồng ý để tư cách người khởi kiện là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT và đồng ý để Tòa tuyên trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT mà không có thắc mắc khiếu nại gì. Xét ý chí của ông N là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của thành viên trong công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 19/4/2018, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT do ông Lương Kế N - Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty một phần đất có diện tích khoảng 1.239m^2, thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Cần Đôn, xã MT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 082727 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp cho Bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 31/5/2007; giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng/01mét ngang, chiều dài hết đất (sau khi đo đạc thực tế có bao nhiêu mét chiều ngang thì tính tiền bấy nhiêu). Theo đó ông N đã đặt cọc cho bà L số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi ra Văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N sẽ giao hết số tiền còn lại. Sau khi đo đạc, các bên ra Ủy ban nhân dân xã MT chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính mới thông báo cho ông biết phần đất chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch khu Trung tâm Hành chính Ủy ban nhân dân xã MT, không được chuyển mục đích thổ cư. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn bà L trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 19/4/2018 giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT (do ông N làm đại diện) với Bà Nguyễn Thị Kim L.

[2.2] Ngày 08/10/2018, bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim L có đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận vì khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất trên cho ông N thì bà L không biết đất thuộc diện bị quy hoạch khu Trung tâm hành chính Ủy ban nhân dân xã MT nên bà mới cam kết trong giấy đặt cọc là đất không bị tranh chấp, kê biên hay bị quy hoạch nên bà không có lỗi. Phần đất này là đất riêng của bà không liên quan gì đến ông Đ vì bà và ông Đ đã ly hôn với nhau.

[2.3] Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký kết Hợp đồng đặt cọc, nhận cọc ngày 19/4/2018 giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT (do ông N làm đại diện) và Bà Nguyễn Thị Kim L nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Tại biên bản xác minh ngày 25/10/2018 đối với Ủy ban nhân xã MT; Biên bản làm việc ngày 13/11/2018 và theo Quyết định số 667/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện DT ngày 28/7/2010 không thể hiện việc sau khi có quyết định quy hoạch phải thông báo cho những người dân có đất nằm trong khu quy hoạch biết. Tại Công văn số 04/PTNMT-QLĐĐ ngày 04/01/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện DT về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất tại thửa đất số 453, tờ bản đồ số 31 xã MT cho Bà Nguyễn Thị Kim L thể hiện "phần đất của bà L nằm trong quy hoạch xây dựng khu Trung tâm hành chính xã MT được quy định sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm 2018 là đất ở nông thôn". Như vậy, tại thời điểm các bên

thỏa thuận đặt cọc nhận nhuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2018 thì phần đất trên vẫn trong kế hoạch sử dụng đất ở nông thôn. Ngày 13/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành xác minh thông tin quy hoạch, sử dụng lên quan đến thửa đất số 453, tờ bản đồ số 31 xã MT của Bà Nguyễn Thị Kim L đối với UBND huyện DT: Ủy ban nhân dân huyện DT thống nhất với nội dung biên bản làm việc ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện DT, thửa đất số 453, tờ bản đồ số 31 xã MT của Bà Nguyễn Thị Kim L nằm trong quy hoạch xây dựng Trung tâm xã MT, được quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm 2018 là đất ở nông thôn và trùng các công trình thuộc diện thu hồi đất, thực hiện quy hoạch của địa phương đến năm 2020. Như vậy, phần đất trên của bà L vẫn được phép chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đối với đất ở nông thôn. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì được đền bù theo quy định.

[2.5] Căn cứ Biên bản xác minh ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, nhận cọc ngày 19/4/2018. Bà L yêu cầu thỏa thuận theo giá thị trường thực tế tại thời điểm hiện nay nếu ông N không đồng ý thì bà L đề nghị hủy "hợp đồng đặt cọc, nhận cọc" được ký kết ngày 19/4/2018 giữa Công ty TNHH NĐT với Bà Nguyễn Thị Kim L. Xét yêu cầu của bà L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường thực tế tại thời điểm hiện nay là không phù hợp và nguyên đơn cũng không đồng ý nên việc nguyên đơn và bị đơn không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của bị đơn. Công ty TNHH Thương mại dịch vụ NĐT yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc đã nhận mà không đặt ra vấn đề bồi thường quy định tại Điều 4 của Hợp đồng nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện DT.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0012982, quyển số AA/2016 ngày 19/02/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của 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.

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

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA**

Đào Minh Đa **Ngô Thị Bích Diệp** **Lê Thị Kim Anh**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện DT;
- TAND huyện DT;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Kim Anh

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA**

Đào Minh Đa **Ngô Thị Bích Diệp** **Lê Thị Kim Anh**