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

Bản án số: 50/2024/DS-PT
Ngày 23-01-2024
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- 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: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 505/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 501/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 04/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ D, ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị Mỹ H, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ D, ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà D là ông Nguyễn Văn V thống nhất trình bày:*

Ngày 05/7/2021, bà D và bà H có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có bề ngang 15m, dài 40m thuộc thửa đất số 707, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04880 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Bà H đặt cọc nhiều lần cho bà D, đến ngày 27/10/2022, thì chốt lại số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng đặt cọc là do bà H đưa cho bà D ký, bà D không biết chữ nên không rõ điều khoản cụ thể chi tiết.

Do tuổi cao sức yếu nên ngày 28/10/2022, bà D có ký hợp đồng ủy quyền cho bà H làm thủ tục ra công chứng. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc năm 2021, bà D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, tuy nhiên mãi đến ngày 13/9/2022, bà D mới yêu cầu bà H viết giấy xác nhận đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, Nhà nước không cho phép tách thửa nên bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, bà D đồng ý hoàn trả lại số tiền 250.000.000 đồng, yêu cầu bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà D.

Đối với yêu cầu phản tố: bà D đồng ý trả lại số tiền 250.000.000 đồng tiền cọc, còn việc yêu cầu bồi thường số tiền 250.000.000 đồng thì bà D không đồng ý.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 23/6/2023; bản tự khai ngày 23/6/2023; Hợp đồng ủy quyền ngày 28/10/2022; Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04880 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D; giấy xác nhận ngày 13/9/2022; Hợp đồng ủy quyền ngày 04/7/2023; trích lục khai tử ngày 28/02/2018; trích lục khai tử ngày 30/10/2002.

- *Bị đơn bà Phan Thị Mỹ H trình bày:*

Ngày 05/7/2021, bà D và bà H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 15m, dài 40m thuộc thửa đất số 707, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho bà D số tiền 250.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện bà D là người làm giấy tờ. Ngày 20/01/2022, bà D đã hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đất 100m^2 CLN lên 100m^2 ONT. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà D không làm thủ tục tách thửa theo thỏa thuận nên ngày 28/10/2022, bà D làm hợp đồng ủy quyền cho bà H làm thủ tục, đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ. Sau khi nhận ủy quyền, bà H có tìm hiểu thông tin và được biết tuyến đường sỏi đỏ (nay là đường nhựa) hướng T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D không đủ điều kiện được phép tách thửa. Ngay sau đó, bà H có thông báo cho bà D biết thì bà D trình bày là chấp nhận chờ đợi đến khi tách được.

Tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 05/7/2021, bà D cam kết sẽ tách được thửa, nếu không tách thửa được sẽ đồng ý trả gấp 03 lần tiền cọc cho bà H. Đồng thời, bà D

cũng biết đất không tách thửa được nhưng vẫn cố tình gian dối ủy quyền cho bà H đi làm thủ tục.

Ngày 21/8/2022, bà H có đơn phản tố yêu cầu bà D trả lại số tiền 250.000.000 đồng tiền cọc và phải bồi thường cho bà H số tiền 750.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền bà H yêu cầu bà D thanh toán là 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà D trả lại số tiền 250.000.000 đồng tiền cọc và phải bồi thường số tiền 250.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Sau khi thanh toán xong, bà H đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Biên bản lấy lời ngày 22/8/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04880 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D**.**

Tại Biên bản xác minh ngày 03/8/2023, người đại diện của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện D xác nhận: về việc tuyến đường, đoạn đường theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04880 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D có thuộc trường hợp đủ điều kiện tách thửa hay không thì phải căn cứ vào Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 06/4/2021 của Ủy ban nhân dân huyện D về việc phê duyệt danh mục các tuyến đường, đoạn đường đủ điều kiện xem xét giải quyết tách thửa trên địa bàn huyện D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, đề nghị Tòa án liên hệ với Ủy ban nhân dân xã T để xác minh làm rõ. Tại Biên bản xác minh ngày 11/8/2023, Ủy ban nhân dân xã T xác định: tuyến đường sỏi đỏ (nay là đường nhựa) có chiều ngang 15m hướng T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04880 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D không đủ điều kiện được phép tách thửa theo Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 06/4/2021 của Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Nguyễn Thị D và bà Phan Thị Mỹ H.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 giữa bà Nguyễn Thị D và bà Phan Thị Mỹ H là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Phan Thị Mỹ H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04880 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Mỹ H đối với bà Nguyễn Thị D về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm thanh toán cho bà Phan Thị Mỹ H số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Mỹ H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D bồi thường số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ H đối với bà Nguyễn Thị D về số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2023, bị đơn bà Phan Thị Mỹ H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phan Thị Mỹ H là ông Nguyễn Thanh Q vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là ông Nguyễn Văn V vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phan Thị Mỹ H là ông Nguyễn Thanh Q xuất trình Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 05/7/2021 (bản do bà H giữ), đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào phần ghi tay tại Điều 5 của hợp đồng có ghi *"bà D làm sai nếu không bán nữa cho bà H là phải đền cọc gấp ba lần"* xác nhận chữ ký và dấu vân tay của bà D để yêu cầu bà D phải bồi thường cho bà H số tiền 250.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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: Bị đơn bà Phan Thị Mỹ H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Phan Thị Mỹ H có đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng. Xét, việc rút một phần yêu cầu phản tố của bà H là tự nguyện, phù hợp quy định nên Tóa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút của bà H là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phan Thị Mỹ H là ông Nguyễn Thanh Q cung cấp Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 05/7/2021 (bản bà H giữ). Qua xem xét hai hợp đồng, các đương sự thống nhất, ngày 05/7/2021, giữa bà D và bà H thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà D đồng ý chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích ngang 15m, dài 40m thuộc một phần thửa đất số 707, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04880 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc cho bà D số tiền 250.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa

thuận sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định pháp luật.

[3] Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 05/7/2021 mà bà H giữ tại Điều 5 của hợp đồng có ghi *"bà D làm sai nếu không bán nữa cho bà H là phải đền cọc gấp ba lần"* có chữ ký và dấu vân tay D. Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 của bà D giữ có nội dung trên nhưng không có chữ ký và dấu vân tay bà D. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không yêu cầu giám định, đề nghị căn cứ vào hợp đồng do nguyên đơn xuất trình để xem xét, giải quyết và đánh giá hợp đồng của bị đơn xuất trình theo quy định pháp luật.

[4] Như vậy, mặc dù hai hợp đồng có sự khác nhau và những nội dung ghi thêm nhưng các bên thống nhất đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D, diện tích chuyển nhượng, vị trí chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Tuy nhiên, thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật nên hợp đồng không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 vô hiệu là có căn cứ.

[5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận đã nhận của bà H số tiền 250.000.000 đồng, bà H có nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04880 ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng, bà H có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu: bị đơn cho rằng nguyên đơn biết đất không tách thửa được nhưng vẫn cố tình lừa dối bà H ký hợp đồng ủy quyền và phải chịu bồi thường do đã cam kết "*không bán nữa cho bà H là phải đền cọc gấp ba lần"* nên bà D phải chịu trách nhiệm với cam kết của mình. Tuy nhiên như trên đã phân tích, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, trường hợp này giao dịch vô hiệu không do lỗi của nguyên đơn cũng như bị đơn mà do nguyên nhân khách quan, không có thiệt hại thực tế xảy ra nên các bên không phải bồi thường thiệt hại. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu bà D bồi thường số tiền 250.000.000 đồng là có căn cứ,

[6] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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 bị đơn bà Phan Thị Mỹ H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phan Thị Mỹ H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0009503 ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông Trương Quốc K nộp thay).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết