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

Bản án số: 03/2022/DS-PT
Ngày: 24 -01-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hưng Bính.

Các Thẩm phán: Ông Trần Ngọc Tú và ông Lê Vũ Tiến.

- ***Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Hoàng Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế***: Bà Nguyễn Thị Phụng Anh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2021/ TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Kim A, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Căn hộ 1404, tầng 14 tháp B, Tòa nhà M . 62 đường T, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Lê Hồng S, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 50 đường C, phường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 336 đường P, phường C, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Trà M, Công ty Luật hợp danh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: 99 đường L, phường B, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số 01/410 đường C1, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 12/01/2022).

Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn - bà Hoàng Thị Kim A và những người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/10/2020, bà A có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Đoàn Thị M số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17, diện tích 99m^2, tại địa chỉ: 01/410 đường C1, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế với giá thỏa thuận là: 1.395.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 26/11/2020 thì sẽ ra Phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Trường hợp bà M không thực hiện cam kết theo hợp đồng thì sẽ phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng.

Đến hạn ngày 26/11/2020, bà M không thực hiện theo như cam kết. Tại hợp đồng đặt cọc này hai bên đã thỏa thuận là sẽ có 03 ngày để kiểm tra quy hoạch. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà đã liên hệ các cơ quan chức năng để kiểm tra quy hoạch nhưng không được vì lý do phải chính chủ yêu cầu mới được. Bà đã đề nghị bà M kiểm tra quy hoạch và cung cấp chứng cứ chứng minh việc quy hoạch đối với nhà đất nêu trên, nhưng bà M không cung cấp mà vẫn cam kết nhà, đất của bà M không nằm trong diện quy hoạch. Sau đó, bà có làm đơn đề nghị Công an phường và UBND phường P đứng ra giải quyết; tại buổi hòa giải ở UBND phường P, bà M vẫn cam kết như trên, mà không đưa ra chứng cứ chứng minh được. Đến ngày 26/11/2020, do không có cách nào để kiểm tra quy hoạch, nên bà đã đồng ý và đưa tiền đến rồi yêu cầu bà M ra phòng công chứng để công chứng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà nhưng bà M không đồng ý. Sự việc này đã được lập vi bằng ghi nhận. Nay, Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đoàn Thị M phải trả lại cho Bà số tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Đoàn Thị M trình bày:

Bà thừa nhận có việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2020 để thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, bà M cho rằng người giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là một người phụ nữ khác mà sau này bà mới biết là bà Hoàng Thị Kim A1 (chị gái của bà Hoàng Thị Kim A). Hai bên thỏa thuận sau 03 ngày, bên mua đặt tiếp cho Bà thêm 700.000.000 đồng để cùng nhau ra Ngân hàng trả nợ lấy thẻ đỏ ra để công chứng sang tên (thửa đất này bà đang thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q), như thỏa thuận phía bên mua sẽ hỗ trợ Bà số tiền để xóa thế chấp Ngân hàng, nhưng bên mua không thực hiện. Đến ngày 26/11/2020, bà A cùng một số người khác mang tiền đến quay phim, chụp ảnh rồi yêu cầu Bà phải ra Phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Bà có nói với bà A là hai bên cùng đưa tiền đến Ngân hàng làm thủ tục trả nợ, xóa thế chấp lấy thẻ đỏ ra mới chuyển nhượng được, nhưng bà A không đồng ý.

Do đó, bà A là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, nên việc bà A khởi kiện bà là không có cơ sở, Bà không đồng ý trả tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho bà A.

- Tại đơn ngày 15/8/2021 của chị Trần Thị Nguyên P (con gái bà Đoàn Thị M) trình bày: Về tài sản nhà và đất tại 01/410 đường C1, phường P, thành phố H thì Chị và mẹ là bà M đồng ý bán để trả nợ cho Ngân hàng, còn việc đặt cọc, nội dung đặt cọc và các bên giao dịch với nhau như thế nào thì Chị không hề hay biết. Hiện nay,

do tình hình dịch bệnh Covid-19, chị P đang ở thành phố Hồ Chí Minh không thể ra được nên Chị xin từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

- Những người làm chứng trình bày:

+ Ông La Thiên H trình bày: Ngày 26/10/2020, bà Hoàng Thị Kim A và bà Đoàn Thị M có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại 01/410 đường C1, phương P, thành phố H. Tại buổi đặt cọc có mặt bà Hoàng Thị Kim A, bà Hoàng Thị Kim A1 (chị ruột bà A), bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Đoàn Thị M cùng 02 người con trai của bà M và ông Lê Văn T là người giới thiệu nhà, đất nêu trên. Tại buổi đặt cọc, bà A đã đặt cọc cho bà M số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 26/11/2020 sẽ ra Phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất này. Trong hợp đồng có ghi nếu thuộc diện quy hoạch thì trả lại tiền cọc nên bên mua và bên bán thỏa thuận sẽ kiểm tra quy hoạch trong vòng 03 ngày kể từ ngày đặt cọc. Tại hợp đồng có thỏa thuận bên B hỗ trợ bên A số tiền xóa thế chấp Ngân hàng, còn cụ thể thỏa thuận với ý chí như thế nào thì Ông không rõ; sự việc xảy ra tranh chấp về sau như thế nào thì Ông cũng không biết.

+ Bà Hoàng Thị Kim A1 và ông Lê Văn T thống nhất trình bày: Nhất trí như trình bày của ông La Thiên H. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận là bà A sẽ hỗ trợ cho bà M tiền lệ phí xóa thế chấp ngân hàng khoảng 50.000 đồng - 100.000 đồng để lấy thẻ đỏ ra công chứng chứ không phải là hỗ trợ tiền để trả nợ Ngân hàng như bà M trình bày.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc N và anh Trần Minh T1 thống nhất trình bày: Tại buổi đặt cọc ngày 26/10/2020 thì phía người mua gồm có: Bà Hoàng Thị Kim A1, ông Lê Văn T, ông La Thiên H, không có bà Hoàng Thị Kim A tham gia; bên phía người bán gồm có: Bà, bà M và 02 người con trai là anh Trần Anh T2 và anh Trần Minh T1. Tại đây, bà Hoàng Thị Kim A1 là người trực tiếp giao tiền đặt cọc cho bà M chứ không phải là bà A; về chữ ký trong hợp đồng thì có thể là do bà A ký trước vì mẫu Hợp đồng đặt cọc này do ông La Thiên H đưa đến và tự soạn hợp đồng còn bà M ký sau. Bà Kim A1 là người trực tiếp lăn tay xác nhận vào bên cạnh chữ ký Hoàng Thị Kim A tại mục "ĐẠI DIỆN BÊN B".

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bên mua là người có trách nhiệm kiểm tra quy hoạch trong thời hạn 03 ngày. Sau khi ký hợp đồng thì bà A liên hệ với bà M đòi tiền cọc lại với lý do cho rằng nhà, đất nêu trên nằm trong diện quy hoạch mà không đưa ra bất cứ tài liệu gì chứng minh. Khi nghe vậy thì bà M mới đề nghị cho Bà thêm một thời gian kiểm tra quy hoạch, bà M cũng đã trực tiếp liên hệ Phòng quản lý đô thị thành phố và đã được cung cấp thông tin quy hoạch về thửa đất nêu trên. Trong thời gian kiểm tra quy hoạch thì bà A có gửi đơn đến Công an phường và UBND phường P đề nghị bà M phải trả lại tiền cọc và phạt cọc. Sau đó Công an phường P có mời 03 lần thì bà M hợp tác đến làm việc, nhưng bà A không đến và Công an phường có lập biên bản ghi nhận về sự việc này. Sau đó ngày 18/11/2020, Ủy ban nhân dân phường P có mời các bên đến làm việc, thì tại buổi làm việc này các bên cũng không thống nhất được việc giải quyết vụ việc. Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận là bên mua sẽ hỗ trợ bên bán số tiền để xóa thế chấp Ngân hàng, tại thời điểm này thì phía bên mua đã biết được thửa đất này được bà M thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng vì không có khả năng trả nợ nên bà M mới bán thửa đất này để lấy thẻ đỏ ra đi công chứng sang tên. Việc phía bên mua cho

rằng đây chỉ là thỏa thuận lệ phí xóa thế chấp từ 50.000 đồng – 100.000 đồng là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2021/DS-ST ngày 31/8/2021, Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 126, 131, 218, 320 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim A:

1.1. Tuyên bố: "Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đoàn Thị M và bà Hoàng Thị Kim A được lập vào ngày 26/10/2020 để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17, diện tích 99m^2, tọa lạc tại 01/410 đường C1, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là vô hiệu".

Buộc bà Đoàn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hoàng Thị Kim A số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của bà Hoàng Thị Kim A đối với bà Đoàn Thị M.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền - nghĩa vụ thi hành án, lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01/9/2021, nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim A có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà Đoàn Thị M phải trả cho bà A số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Các bên đương sự vẫn giữ yêu cầu của mình; đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm gì cần phải kiến nghị, khắc phục.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Phía bà Đoàn Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét cần chấp nhận.

Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong hạn luật định; đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, phù hợp với quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về việc triệu tập người làm chứng: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã có các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất... của Bà Hoàng Thị Kim A1, ông Lê Văn T, ông La Thiên H, bà Nguyễn Thị Ngọc N, anh Trần Anh T2 và anh Trần Minh T1 là những người làm chứng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải triệu tập người làm chứng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim A, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Vào ngày 26/10/2020 giữa bà Đoàn Thị M và bà Hoàng Thị Kim A có ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17, diện tích 99m^2, tọa lạc tại: Số 01/410 đường C1, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của nhà và đất nêu trên là 1.395.000.000 đồng, cùng ngày bà A đã đặt cọc cho bà M số tiền 200.000.000 đồng, bà M đã nhận số tiền này. Quá trình giải quyết vụ án, phía bà M cho rằng người giao tiền đặt cọc cho Bà không phải là bà A mà là bà Hoàng Thị Kim A1 (chị gái của bà A) và phía bên mua lại cho rằng chính bà A là người giao số tiền 200.000.000 đồng cho bà M. Tuy nhiên, phía bà M vẫn thừa nhận có nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc này là có thật và đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét giao dịch đặt cọc nêu trên, thấy rằng: Về hình thức thì Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2020 phù hợp với quy định tại Điều 116 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại thời điểm bà A và bà M ký kết hợp đồng đặt cọc, tài sản nhà, đất tọa lạc tại 01/410 đường C1, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo cho khoản vay tín dụng bà Trần Thị Nguyên P và bà Đoàn Thị M (theo Thông báo nợ quá hạn số: 200/2020/TB.VIB tính đến ngày 09/12/2020 là 768.880.000 đồng, theo Thông báo nợ quá hạn và xử lý tài sản của Ngân hàng xác định tổng dư nợ hiện tại đến ngày 15/3/2021 của bà M, chị P là 764.290.000 đồng). Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc có ghi chú "Bên B hỗ trợ cho Bên A số tiền xóa thế chấp ngân hàng". Như vậy tại thời điểm giao dịch, phía bên mua (bà A) đã biết được tình trạng pháp lý của nhà, đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Như vậy, việc ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Hoàng Thị Kim A khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng là không đúng, vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, thỏa thuận "Bên B hỗ trợ cho Bên A số tiền xóa thế chấp ngân hàng" tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc chưa rõ ràng, không thể hiện là số tiền mà bên bà A hỗ trợ cho bà M trả nợ cho Ngân hàng để xóa thế chấp nhà, đất hay là hỗ trợ lệ phí xóa thế chấp, nên dẫn đến giữa các bên có sự nhầm lẫn về khoản tiền hỗ trợ này. Nhưng sau đó, các bên cũng không khắc phục được sự nhầm lẫn này dẫn đến việc không thể tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng là vi phạm quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, Hợp đồng đặt cọc nêu trên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên

bố Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đoàn Thị M và bà Hoàng Thị Kim A lập ngày ngày 26/10/2020 vô hiệu toàn bộ, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Bà Mùi phải trả cho bà A số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về yêu cầu phạt cọc của Nguyên đơn: Xét về lỗi của các bên làm giao dịch dân sự vô hiệu:

[3.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ thể hiện, trước khi ký kết Hợp đồng đặt cọc với bà M thì bà A đã biết là nhà, đất này hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng bà A vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc. Điều này thể hiện rõ tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc: "*Bên B hỗ trợ cho Bên A số tiền xóa thế chấp ngân hàng*", bà A biết bà M đang nợ Ngân hàng nên mới cần bán nhà, đất nói trên nhưng lại cho rằng nội dung trên là thể hiện tiền lệ phí để xóa thế chấp khoảng 50.000 đồng - 100.000 đồng. Trong khi bà M lại cho rằng đó là số tiền bên mua sẽ hỗ trợ cho Bà trả nợ tại Ngân hàng để xóa thế chấp, rút lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đến Phòng Công chứng tiến hành việc chuyển nhượng. Vấn đề này cũng chưa thể hiện cụ thể rõ ràng trong hợp đồng, nên các bên có sự nhầm lẫn. Thực tế, nếu có thiện chí thì phía bà A có hỗ trợ thêm một khoản tiền để cho bà M trả nợ Ngân hàng, giải chấp tài sản nhà, đất để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khoản tiền này cũng sẽ được khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng còn lại (1.195.000.000 đồng) sau này khi các bên tiến hành tại Phòng Công chứng (nếu có).

[3.2] Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc, các bên cam kết trong 03 ngày sẽ kiểm tra quy hoạch thửa đất. Sau thời hạn 03 ngày thì phía bà A đến gặp bà M và cho rằng thửa đất của bà M có dính quy hoạch, nhưng bà A cũng chưa chắc chắn, rõ ràng nên đề nghị phía bà M phải có trách nhiệm xác minh. Phía bà M cho rằng từ trước đến nay, Bà không nghe tình trạng nhà, đất mình đang ở có quy hoạch gì. Tuy nhiên, tại Công văn số 2521/QLĐT-QH ngày 12/11/2020 của Phòng Quản lý đô thị thành phố H về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất nêu trên thể hiện: *"...theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố H đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 649/QĐ-TTG ngày 06/5/2014 thì thửa đất nêu trên có chức năng sử dụng đất* ***là đất cây xanh****"*. Như vậy, tại thời điểm các bên tiến hành giao dịch đặt cọc, thửa đất này đang nằm trong diện quy hoạch, bà A mặc dù chưa năm chắc được tình hình thửa đất có bị quy hoạch hay không nhưng vẫn tiếp tục thực hiện theo nội dung Hợp đồng là không đúng như mục Cam kết chung trong Hợp đồng đặt cọc.

Mặt khác, tại Biên bản làm việc tại UBND phường P ngày 18/11/2020, thể hiện việc bà A đã biết thửa đất của bà M đang nằm trong quy hoạch nên mới đề nghị bà M chứng minh rằng thửa đất gia đình bà M không thuộc diện bị quy hoạch. Nhưng đến ngày 26/11/2020, bà A vẫn tiếp tục đem tiền đến nhà bà M để yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, có lập lại Vi bằng bởi Văn phòng thừa phát lại D.

Như vậy, cả bà A và bà M đang thỏa thuận một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết, phía bà A dù biết những vẫn cố tình thực hiện giao dịch đến cùng, trong giao dịch này các bên đều có lỗi làm cho Hợp đồng bị vô hiệu. Giao dịch giữa hai bên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập do

đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[4] Việc không đưa Ngân hàng TMCP Q và chị Trần Thị Nguyên P vào tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Đơn trình bày ngày 15/8/2021(tại cấp sơ thẩm) và Đơn trình bày ngày 05/11/2021, kèm bì thư (tại giai đoạn phúc thẩm) của chị P, mặc dù thủ tục, hình thức chưa đầy đủ theo quy định của pháp luật nhưng đã thể hiện ý chí của Chị về việc đồng ý cho bà M định đoạt tài sản nhà, đất tại 01/410 đường C1, phường P, thành phố H. Trong trường hợp, sau này nếu các bên chuyển nhượng chính thức thì phía bà M sẽ phải có trách nhiệm cùng với chị P đến Phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, nếu vi phạm thì bà M mới là người có lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được và bà M phải chịu phạt cọc.

Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc nêu trên giữa bà A và bà M là nhằm để bảo đảm cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất sau này, nhưng trong thực tế Hợp đồng này đã vi phạm điều cấm của pháp luật, đã bị Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu nên không có việc giao kết hợp đồng tiếp nối về sau. Do đó, việc không đưa Ngân hàng và chị P vào tham gia tố tụng trong vụ án này cũng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu về phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng của bà Hoàng Thị Kim A đối với bà Đoàn Thị M là không có căn cứ. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim A, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như ý kiến đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Kim A phải chịu theo luật định.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim A; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2.Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0003011 ngày 09/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, bà A đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh TT- Huế;
- TAND TP-H;
- Chi cục THADS TP-H;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, Tòa DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Hưng Bính