TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 106/2024/DSPT
Ngày: 24/4/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các thẩm phán: Bà **Võ Thị Thanh Phượng**

Bà **Lê Thị Ký**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Út**

Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Phùng Đức Nam** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2024/TLPT-DS ngày 19/01/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DSST 07/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2024/QĐ-PT ngày 19/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 298/2024/QĐ-PT ngày 12/4/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Thành Đ**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bùi Văn T**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 1, đường L, tổ F, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2022).

- *Bị đơn:* Bà **Đỗ Thị T1**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim S**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

(Giấy ủy quyền ngày 29/01/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Đỗ C**, sinh năm1955.

Địa chỉ: Ấp Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Ấp Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà **Nguyễn Thị Kim S**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà **Ngô Thị Thu C1**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Ấp Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà **Hoàng Lê Kiều U**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị Thu L**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai

(Ông T có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- Theo nguyên đơn do ông Bùi Văn T đại diện trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để kinh doanh nên vào ngày 25/11/2021, ông Nguyễn Thành Đ có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị T1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ 15 xã Đ, huyện T với giá 14.800.000.000 đồng. Ngày 25/11/2021, ông Đ đặt cọc cho bà T1 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Bà T1 cam kết đất thuộc sở hữu của bà, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và cam đoan đất không thừa kế gia đình, không tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào. Trường hợp bà T1 không bán cho ông Đ nữa thì phải đền gấp đôi số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng. Ông Đ nếu không mua nữa thì phải mất tiền cọc 2.000.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T1 còn cam đoan đất không bị quy hoạch (nội dung thỏa thuận này là thỏa thuận bên ngoài do bà T1 nói chứ không có trong giấy đặt cọc).

Sau khi đặt cọc cho bà T1, ông Đ đi làm thủ tục sang tên nhưng không sang được vì đất này nằm trong vùng quy hoạch của UBND tỉnh Đ. Khi ông Đ phát hiện đất bị quy hoạch, ông có nhờ bà Nguyễn Thị Thu L (là trợ lý của ông) hỏi lại bà Nguyễn Thị Kim S (là cổ đông của thửa đất trên) thì bà S cam kết là không có quy hoạch, nếu quy hoạch thì đồng ý trả cọc lại cho ông Đ (việc trao đổi giữa bà L và bà S vào ngày 29/11/2021 có bản ghi âm nộp cho Tòa).

Ông Đ làm thủ tục xác minh thì được biết đất này được quy hoạch sử dụng

đất là đất có mặt nước chuyên dùng thời hạn đến năm 2030 (theo công văn số 233/BC-TNMT, ngày 20/01/2022 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện T). Do đất không làm thủ tục sang tên được vì thông tin quy hoạch nêu trên và ông Đ cũng không muốn mua đất bị quy hoạch nên ông đã yêu cầu bà T1 trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 đồng nhưng bà T1 không đồng ý.

Sau đó vào ngày 24/01/2022, ông Nguyễn Đỗ C và bà Hoàng Lê Kiều U (con dâu bà T1) đã cam kết với ông Đ là nếu đất không bị quy hoạch thì vẫn tiếp tục mua bán. Đến ngày 25/01/2022, tại Công an xã Đ, bà T1 đã nhờ ông Nguyễn Đỗ C và bà Hoàng Lê Kiều U trả lại cho ông Đ 1.000.000.000 đồng (thông qua số tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu L). Khi nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ phía bà T1, ông Đ cam kết là không tranh chấp đối với thửa đất trên chứ không phải là không tranh chấp số tiền đặt cọc tại Tòa án. Ngoài ra, công an xã Đ không phải là nơi có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai nên việc ông Đ có cam kết tại công an xã Đ về việc "không khiếu nại gì về sau" là không có giá trị pháp lý.

Do đó, nay ông Đ khởi kiện yêu cầu bà T1 phải tiếp tục trả cho ông số tiền còn lại mà ông đã đặt cọc cho bà T1 là 1.000.000.000 đồng vì các lý do sau:

- Đất bị quy hoạch nên không thực hiện việc sang tên được.

- Bà Nguyễn Thị Kim S đã cam kết là nếu đất bị quy hoạch thì sẽ trả cọc lại (thông qua đoạn ghi âm ngày 29/11/2021 đã nộp cho Tòa).

- Ông Nguyễn Đỗ C và bà Hoàng Lê Kiều U (con dâu bà T1) có viết nội dung vào ngày 24/12/2021 (mặt sau tờ giấy đặt cọc) là "nếu đất không bị quy hoạch thì tiếp tục thực hiện".

- Bà T1 đã vi phạm điều khoản cam kết trong Giấy đặt cọc là "Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình... và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào" nhưng thực tế đất này của nhiều người cùng góp tiền mua chứ không phải của mình bà T1.

Theo bị đơn do bà Nguyễn Thị Kim S đại diện trình bày:

Thửa đất số 11, tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 437253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2021 đứng tên Đỗ Thị T1 có vốn của 05 người cùng góp tiền mua chung, gồm có: Bà Đỗ Thị T1, ông Nguyễn Đỗ C, bà Nguyễn Thị Kim S, bà Ngô Thị Thu C1, bà Nguyễn Thị O. Tất cả thỏa thuận để bà Đỗ Thị T1 đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất.

Ngày 25/11/2021, bà T1 có nhận đặt cọc từ ông Nguyễn Thành Đ số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) để chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Trong hợp đồng, chỉ thỏa thuận duy nhất là thời gian cọc 60 ngày từ ngày 25/11/2021 đến 25/01/2022, nếu quá thời hạn trên bà T1 không bán thì phải đền gấp đôi là 4.000.000.000 (bốn tỷ đồng). Còn nếu bên ông Đ không mua thì ông Đ sẽ mất số tiền cọc trên. Sau ngày đặt cọc, ông Đ ngang nhiên tự ý cày xới, phá rào, phân tách

từng sào thành từng lô để bán, ông Đ đang tiến hành bán cho khách hàng mà chưa được sự đồng ý của bà T1, điều này không theo thỏa thuận cũng như trái nguyên tắc hợp đồng mua bán. Bà T1 phát hiện nên yêu cầu ông Đ ngưng hành vi phân lô vì ông Đ chưa thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận. Sau đó, ông Đ hăm dọa nói không mua đất nữa, yêu cầu bà T1 trả lại tiền cọc cho ông. Ông Đ không đồng ý mua nữa vì cho rằng đất này bị quy hoạch không sang tên được và đòi tiền cọc, bên bán không đồng ý nên ông Đ đã yêu cầu bên bán đi trích lục kiểm tra. Phía bà T1 đã yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin quy hoạch thửa đất trên, theo Công văn số 3266/BC-TNMT ngày 10/12/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T thì thửa đất trên được quy hoạch sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác và đất giao thông.

Sau khi có văn bản này, ông Đ vẫn không đồng ý mua mà tiếp tục đòi bà T1 trả lại tiền cọc, gây áp lực với bà T1 và với tất cả những người cổ đông, trong đó có bà T1 và ông C rất lo sợ nên ngày 24/01/2022, con dâu bà T1 là Hoàng Lê Kiều U đi cùng ông Nguyễn Đỗ C làm việc với ông Đ có ghi thỏa thuận nếu bên A cung cấp được thông tin không quy hoạch thì vẫn tiếp tục, hiểu là vẫn tiến tục mua bán (giấy này là con bà T1 và ông C viết giấy chứ lúc này không có sự chứng kiến của bà T1 và không được sự ủy quyền của bà T1). Tuy nhiên, đến ngày 25/01/2022, tại Công an xã Đ, bà T1 đã nói ông C và con dâu bà là Hoàng Lê Kiều U làm việc với ông Đ, hai bên thỏa thuận ông Đ nhận lại số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng qua số tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu L (là người đi cùng ông Nguyễn Thành Đ), ông Đ đã cam kết không khiếu nại gì về sau và chính tay ông đã viết giấy ở xã là không tranh chấp liên quan đến thửa đất này. Việc bà T1 trả cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng là do ông Đ thường xuyên gây áp lực, cho người đến nhà đe dọa gia đình bà, gia đình những người đã góp tiền mua đất với bà nên bà mới trả tiền chứ bà T1 không vi phạm Hợp đồng đặt cọc đã ký với ông Đ. Nội dung ghi âm của bà S với bà L và nội dung cam kết của ông C, bà U như ông Đ khai không được bà T1 ủy quyền. Do đó, việc khởi kiện của ông Đ là không có căn cứ nên bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Theo người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim S trình bày:

Bà Đỗ Thị T1, ông Nguyễn Đỗ C, bà Nguyễn Thị O, bà Ngô Thị Thu C1 và bà cùng nhau góp tiền mua thửa đất số11, tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất này các cổ đông đồng ý để cho bà T1 đứng tên và toàn quyền định đoạt.

Về việc ông Đ đòi bà T1 phải trả số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tiền cọc theo bà là không có căn cứ vì ông Đ đã cam kết ở xã Đ sẽ không tranh chấp liên quan đến thửa đất này nữa.

Riêng với nội dung ghi âm mà ông Đ nộp cho Tòa án đúng là có tiếng nói của bà, tại thời điểm được ghi âm thì đất không bị quy hoạch (cụ thể là ngày 10/12/2021 có văn bản của Phòng T về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác và đất giao thông). Như vậy, thời điểm bà nói với bà L là đất không bị quy hoạch là đúng. Bà cho rằng lời bà nói với bà L không

phải là lời của bà T1 là chủ đất nói với ông Đ, bà T1 không ủy quyền cho bà trao đổi nội dung trên. Việc mua bán đất với ông Đ do bà T1 toàn quyền quyết định, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đỗ C trình bày:

Bà T1, bà O, bà C1, bà S và ông cùng góp tiền mua thửa đất số11 tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Việc bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ ông không có ý kiến gì vì thửa đất này các cổ đông để cho bà T1 toàn quyền định đoạt. Sau này, ông Đ đổi ý không mua nữa đến đòi tiền cọc, bà T1 không trả thì ông Đ thuê nhiều giang hồ đến nhà ông và các cổ đông quậy phá, vì vậy bà T1 đã nhờ ông và con dâu tên Hoàng Lê Kiều U đến trả cho ông Đ 1.000.000.000 đồng tại Công an xã Đ và ông Đ đã cam kết không tranh chấp đối với thửa đất nữa nhưng nay lại khởi kiện là không có căn cứ nên ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thu C1 trình bày:

Bà T1, ông C, bà O, bà S và bà cùng góp tiền mua thửa đất số11 tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất này các cổ đông để cho bà T1 toàn quyền định đoạt. Về việc ông Đ đòi bà T1 phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền cọc thì bà thấy không có căn cứ vì ông Đ đã cam kết ở Công an xã Đ là không tranh chấp liên quan đến thửa đất này nữa.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O trình bày:

Bà Đỗ Thị T1, ông Nguyễn Đỗ C, bà Ngô Thị Thu C1, bà Nguyễn Thị Kim S và bà cùng góp tiền mua thửa đất số11 tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất này các cổ đông thống nhất để cho bà T1 toàn quyền định đoạt. Việc bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ bà không có ý kiến gì. Về yêu cầu khởi kiện của ông Đ với bà T1 bà cũng không có ý kiến gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Lê Kiều U trình bày:

Bà là con dâu bà Đỗ Thị T1. Vào ngày 25/01/2022, bà T1 có nhờ bà và ông C đến thỏa thuận với ông Đ về tiền cọc thửa đất số 11, tờ bản đồ 15 xã Đ. Tại công an xã Đ, các bên có thỏa thuận với nhau về việc bà U và ông C đưa cho ông Đ 1.000.000.000 đồng thông qua tài khoản bà Nguyễn Thị Thu L, ông Đ đã ký vào biên bản làm việc tại Công an xã và tự viết cam kết không tranh chấp gì đối với thửa đất này nữa.

Người làm chứng Nguyễn Thị Thu L trình bày (tại phiên tòa ngày 28/9/2023):

Bà có quen biết với bà S, sau đó bà giới thiệu cho ông Đ mua thửa đất trên; sau đó bà có cho ông Đoàn m số tài khoản để ông C và bà U số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Đ và đã chuyển lại cho ông Đ.

Ngoài ra, bà là người đã nói chuyện với bà S trong đoạn ghi âm mà ông Đ

nộp cho Tòa án, trong đoạn ghi âm này bà S có hứa với bà là nếu đất bị quy hoạch thì trả lại tiền cọc cho ông Đ.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DSST 07/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328Bộ luật Dân sự 2015; 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, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Đ đối với bà Đỗ Thị T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

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

3. Kháng cáo của nguyên đơn

- Ngày 16/11/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cũng như vi phạm nội dung, đường lối xét xử, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, vì vậy ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ làm trong thời hạn, đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử; tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2021 giữa các bên đương sự có thể hiện nội dung thỏa thuận: "Bên A bán cho bên B thửa đất số 11, tờ bản đồ số 15 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích 7.871,8m^{2}với giá 14.800.000.000 đồng (mười bốn tỷ tám trăm triệu đồng); Bên B đặt cọc trước số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 25/11/2021 đến ngày 25/01/2022. Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán thì phải bồi thường cho Bên B gấp đôi, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 4.000.000.000 đồng, ngược lại nếu Bên B không mua thì mất số tiền đặt cọc trên".

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ không muốn mua đất nữa và đòi lại tiền cọc với lý do đất của bà T1 hiện bị quy hoạch, không được phép chuyển nhượng và đất này của nhiều người cùng góp tiền mua chứ không phải của mình bà T1. Để làm rõ cho lý do mà ông Đ nêu ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác

minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, xác định thửa đất số 11, tờ bản đồ 15 xã Đ theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là quy hoạch đất có mặt nước chuyên dùng (Hồ suối đá bàn), chưa có quyết định thu hồi đất nên không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng. Phía bị đơn có thừa nhận thửa đất số 11, tờ bản đồ số 15 xã Đ là do nhiều thành viên góp vốn, tuy nhiên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên riêng bà T1, các đồng sở hữu khác đồng ý giao bà T1 toàn quyết quyết định. Bà T1 có đủ tư cách pháp lý để nhận tiền đặt cọc của ông Đ, cũng như thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo bà T1 thì ông Đ là người vi phạm hợp đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã tiến hành san lấp đất, có ý định phân lô, bán nền. Đến hạn thanh toán chuyển nhượng tiền thì ông Đ là người chủ động thưa kiện chấm dứt hợp đồng và đòi lại tiền cọc.

Như vậy, có cơ sở xác định ông Đ là người vi phạm cam kết thanh toán tiền, là người chủ động chấm dứt hợp đồng đặt cọc với bà T1. Các lý do ông đưa ra để nói bà T1 có lỗi là không có căn cứ để xem xét.

Xét về nội dung ghi âm vào ngày 29/11/2021 mà ông Đ cung cấp thể hiện việc bà Nguyễn Thị Thu L nói với bà S nếu thửa đất trên bị quy hoạch thì trả cọc lại. Và có lời trình bày của bà S với nội dung "Đúng rồi". Tại cấp sơ thẩm, bà T1 xác định không ủy quyền cho bà S gặp bà L để thỏa thuận thương lượng về việc trả cọc. Phía ông Đ không cung cấp được chứng cứ xác định khi làm việc với bà S trên cơ sở được bà T1 ủy quyền. Do đó, nội dung đoạn ghi âm giữa bà L với bà S không được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Về nội dung ông Đ cho rằng ngày 24/12/2021, ông Nguyễn Đỗ C và con dâu bà T1 là chị Hoàng Lê Kiều U đã có văn bản thể hiện nội dung cam kết "...nếu Bên A cung cấp được thông tin không quy hoạch vẫn tiếp tục" hiểu là nếu đất không quy hoạch thì vẫn tiếp tục mua bán. Vấn đề này phía bị đơn bà T1 không thừa nhận đã ủy quyền cho ông C và con dâu tên U thay bà tham gia việc thỏa thuận trên. Vì theo bà T1, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T đã trả lời đất không bị cấm chuyển nhượng nhưng ông Đ vẫn không đồng ý mua mà tiếp tục đòi bà T1 trả lại tiền cọc, gây áp lực với bà T1 và với tất cả những người cổ đông, người thân trong gia đình bà nên con dâu bà T1 là Hoàng Lê Kiều U đi cùng ông Nguyễn Đỗ C làm việc với ông Đ trả lại 1.000.000.000 đồng, ông Đ đã cam kết không khiếu nại gì về sau và chính tay ông đã viết giấy ở xã là không tranh chấp liên quan đến thửa đất này. Việc bà T1 trả cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng là do ông Đ thường xuyên gây áp lực, cho người đến nhà đe dọa gia đình bà, gia đình những người đã góp tiền mua đất với bà nên bà mới trả lại tiền cho ông Đ chứ bà T1 không vi phạm Hợp đồng đặt cọc đã ký với ông Đ. Lý giải của bà T1 về việc trả lại cho ông Đ 1.000.0000.000 đồng phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xác định tư cách tố tụng, xác định chứng cứ và thời gian mở lại phiên tòa, thẩm phán sơ thẩm không khách quan khi giải quyết vụ án là không có cơ sở.

Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS ST ngày 07/11/2023 của TAND huyện Trảng Bom.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ làm trong thời hạn, đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự trong vụ án:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các bên đương sự thể hiện giữa ông Nguyễn Thành Đ và bà Đỗ Thị T1 đã ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2021 thể hiện nội dung thỏa thuận: "Bên A (bà T1) bán cho bên B (ông Đ) thửa đất số 11, tờ bản đồ số 15, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai có diện tích 7.871,8m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 437253 ngày 29/3/2021 do Sở T cấp cho bà Đỗ Thị T1) với giá 14.800.000.000 đồng (mười bốn tỷ tám trăm triệu đồng); Bên B (ông Đ) đặt cọc trước số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 25/11/2021 đến ngày 25/01/2022. Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán thì thì phải bồi thường cho Bên B gấp đôi, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 4.000.000.000 đồng, ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên".

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ không muốn mua đất nữa và đòi lại tiền cọc vì cho rằng khi chuyển nhượng đất bà T1 cam kết đất thuộc sở hữu của bà và không bị quy hoạch nhưng trên thực tế khi ông đi xác minh thì được biết toàn bộ diện tích đất trên bị quy hoạch, không được phép chuyển nhượng và đất này của nhiều người cùng góp tiền mua chứ không phải của mình bà T1.

Theo bà T1 ông Đ là người vi phạm hợp đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã tiến hành san lấp đất, có ý định phân lô, bán nền nhưng đến thời hạn thanh toán tiền thì ông Đ là người chủ động thưa kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và đòi lại tiền cọc.

Xét thấy, tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và bà T1 thì thửa đất trên được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 437253 ngày 29/3/2021 cho bà Đỗ Thị T1; đồng thời bà cũng đã đi kiểm tra thông tin quy hoạch, sử dụng thửa đất trên tại Công văn số 3266/BC-TNMT ngày 10/12/2021 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T (BL 38) xác định thửa

đất số 11, tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T theo quy hoạch là đất trồng cây hàng năm khác và đất giao thông.

Phía bị đơn cũng thừa nhận thửa đất số 11, tờ bản đồ số 15 trên là do nhiều thành viên góp vốn mua, tuy nhiên các đồng sở hữu khác đồng ý để bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho bà T1 toàn quyền quyết định.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại Công văn số 1763/TNMT ngày 02/6/2023 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T thể hiện: Thửa đất số 11, tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T theo quy hoạch sử dụng đất huyện T đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt theo Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 là đất trồng cây hàng năm khác và đất giao thông; theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt theo Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 là quy hoạch đất có mặt nước chuyên dùng (Hồ Suối Đ1 bàn) (BL 102).

Tại Công văn số 4332/CNTB-ĐKCG ngày 05/9/2023 của Văn phòng Đ2 chi nhánh T3 (BL 117) và Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom ngày 07/9/2023 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (BL 118) thì Thửa đất số 11, tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T đến nay chưa có quyết định thu hồi đất của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng.

Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2021 thì thửa đất số 11, tờ bản đồ 15, xã Đ, huyện T theo quy hoạch sử dụng đất huyện T đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt theo Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 là đất trồng cây hàng năm khác và đất giao thông; bà T1 có đủ tư cách pháp lý để nhận tiền đặt cọc của ông Đ, cũng như thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ về sau. Đến thời hạn theo thỏa thuận, ông Đ là người vi phạm cam kết thanh toán tiền và chủ động đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc với bà T1 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông Đ kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện đến các tình tiết của vụ án vì Hợp đồng đặt cọc được ký giữa các bên không thực hiện được do lỗi của hai bên là không có căn cứ nên không có cơ sở xem xét.

Mặt khác, ông Đ còn cho rằng hai bên có thỏa thuận ngoài Hợp đồng nếu đất bị quy hoạch sẽ hoàn lại tiền đặt cọc nhưng không được bà T1 chấp nhận vì bà T1 cho rằng việc không tiếp tục hợp đồng, vi phạm cam kết thanh toán hoàn toàn là do lỗi của ông Đ nên ông Đ phải mất tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Về việc ông Đ cho rằng Bản cam kết ngày 25/01/2022 tại Công an xã Đ – huyện T ông cam đoan không tranh chấp đối với thửa đất trên chứ không cam kết không tranh chấp số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ còn lại nhưng cấp sơ thẩm căn cứ vào cam kết này để bác yêu cầu khởi kiện của ông là sai sót lớn về đường lối giải

quyết vụ án. Xét thấy, cấp sơ thẩm căn cứ trên cơ sở tất cả các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được để giải quyết đối với vụ án. Ngoài ra, bà T1 cho rằng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T đã trả lời đất không bị cấm chuyển nhượng nhưng ông Đ vẫn không đồng ý mua mà tiếp tục đòi bà T1 trả lại tiền cọc, gây áp lực với bà T1 và với tất cả những người cổ đông, người thân trong gia đình bà nên con dâu bà là Hoàng Lê Kiều U đi cùng ông Nguyễn Đỗ C làm việc với ông Đ trả lại 1.000.000.000 đồng, ông Đ đã cam kết không khiếu nại gì về sau và chính tay ông đã viết giấy ở xã là không tranh chấp liên quan đến thửa đất này. Bà T1 lý giải việc trả cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng này là do ông Đ thường xuyên gây áp lực, cho người đến nhà đe dọa gia đình bà, gia đình những người đã góp tiền mua đất với bà nên bà và ông C đã trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Đ chứ không phải do bà vi phạm Hợp đồng đặt cọc đã ký với ông Đ. Việc lý giải này phù hợp với Thông báo kết quả xác minh, xử lý đơn tố giác tội phạm số 317/TB-CAH-HS ngày 28/10/2022 của Công an huyện T về việc thông báo cho bà S việc xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Nguyễn Thị Thu L, ông Nguyễn Đức T2 về hành vi "Cố ý làm hư hỏng tài sản của cá nhân" (BL 180).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng các thủ tục tố tụng sau: Cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng đối với ông Nguyễn Đỗ C, bà Nguyễn Thị Kim S, bà Ngô Thị Thu C1, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Thu L; Cấp sơ thẩm không xem xét đoạn băng ghi âm ngày 29/11/2021 mà ông D cung cấp là không đúng quy định; vi phạm thời hạn tạm ngừng phiên tòa, không giao Quyết định tạm ngừng phiên tòa cho phía nguyên đơn; thẩm phán sơ thẩm không khách quan khi giải quyết vụ án.

- Phía nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đưa ông Nguyễn Đỗ C, bà Nguyễn Thị Kim S, bà Ngô Thị Thu C1, bà Nguyễn Thị O tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định vì họ không liên quan gì đến Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị T1 và ông Nguyễn Thành Đ, họ chỉ những người cho bà T1 vay tiền. Còn bà Nguyễn Thị Thu L là người trực tiếp nhận khoản tiền bồi thường cọc 1.000.000.000đ thì cấp sơ thẩm chỉ xác định bà L là người làm chứng là chưa phù hợp. Xét thấy, theo lời khai của các đương sự và Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 11/3/2021, Giấy cam kết ngày 11/3/2021 giữa bà T1, ông C, bà S, bà C1, bà O thì thửa đất số 11, tờ bản đồ số 15 xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai là do bà Đỗ Thị T1, ông Nguyễn Đỗ C, bà Nguyễn Thị Kim S, bà Ngô Thị Thu C1, bà Nguyễn Thị O cùng nhau góp tiền để nhận chuyển nhượng nhưng tất cả đã thỏa thuận cho bà T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và bà T1 sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông C, bà S, bà C1, bà O nên căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm xác định ông C, bà S, bà C1 và bà O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng quy định.

Đối với bà Nguyễn Thị Thu L, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2023 bà trình bày bà và bà S có quen biết nhau, sau đó bà giới thiệu cho ông Đ mua thửa đất

trên; sau đó bà có cho ông Đoàn m số tài khoản để ông C và bà U số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Đ và đã chuyển lại cho ông Đ. Việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và bà T1 không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà L nên căn cứ Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm xác định bà L là người làm chứng là đúng quy định.

- Về nội dung file ghi âm vào ngày 29/11/2021 mà ông Đ cung cấp cho Tòa án thể hiện việc bà Nguyễn Thị Thu L nói với bà Nguyễn Thị Kim S nếu thửa đất trên bị quy hoạch thì trả cọc lại và có lời trình bày của bà S với nội dung "Đúng rồi". Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 xác định không ủy quyền cho bà S gặp bà L để thỏa thuận thương lượng về việc trả cọc. Phía ông Đ không cung cấp được chứng cứ xác định khi làm việc với bà S trên cơ sở được bà T1 ủy quyền. Do đó, không có cơ sở xem xét nội dung đồng ý trả lại tiền cọc này của bà T1 đối với ông Đ. Mặt khác, như đã phân tích ở phần trên, tại thời điểm trao đổi nội dung này giữa bà L và bà S vào ngày 29/11/2021 thì thửa đất đang tranh chấp có quy hoạch là đất trồng cây hàng năm khác và đất giao thông theo Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

- Về thời gian mở lại phiên tòa: Cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 28/9/2023, do cần thu thập bổ sung chứng cứ nên phiên tòa tạm ngừng và được mở lại vào ngày 17/10/2023 là đảm bảo thời hạn tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự. Đến ngày 12/10/223, Tòa án sơ thẩm ban hành Thông báo dời lịch xét xử số 293A/TB-TA ngày 13/10/2023 về việc phiên tòa dự kiến mở lại vào ngày 17/10/2023 được dời lại vào ngày 07/11/2023 do thẩm phán chủ tọa bận việc đột xuất. Tuy cấp sơ thẩm không giao Quyết định tạm ngừng phiên tòa cho ông T2 nhưng tại phiên tòa ngày 28/9/2023, ông T2 có mặt, đã được thông báo công khai về việc tạm ngừng phiên tòa và thời gian mở lại; Thông báo dời lịch xét xử cũng được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt cho ông T2 theo báo phát số E 81 605283 8 VN; đồng thời tại phiên tòa ngày 07/11/2023 ông T2 có mặt tham gia phiên tòa, vì vậy không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2.

- Về việc bị đơn cho rằng thẩm phán sơ thẩm không khách quan khi giải quyết vụ án nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, việc nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành Đ phải nộp 42.000.000đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom theo biên lai thu số 0001816 ngày 20/10/2022, ông Đ còn phải nộp tiếp 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng).

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành Đ phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ tại biên lai thu số 0008613 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Trảng Bom (ông Đ đã nộp xong).

[5] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết, phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 89.000đ (Tám mươi chín ngàn đồng) chi phí sao lục hồ sơ, bà S tự nguyện chịu chi phí này và không yêu cầu thanh toán lại nên cấp không xem xét giải quyết là đúng quy định. Tuy nhiên, tại Bản án sơ thẩm không nhận định về phần chi phí tố tụng này là có thiếu sót, cấp phúc thẩm cần bổ sung cho đầy đủ.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết vụ án phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ, phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DSST 07/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 313 của Bộ luật tô tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013; 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:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với việc buộc bà Đỗ Thị T1 phải trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành Đ phải nộp 42.000.000đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom theo biên lai thu số 0001816 ngày 20/10/2022, ông Đ còn phải nộp tiếp 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng).

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành Đ phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008613 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Trảng Bom. Ông Đ đã nộp xong.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu.

Bùi Lan Hương