

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 453/2024/DS-PT
Ngày 05-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 và 05 tháng 9 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 280/2024/TLPT-DS ngày 03/7/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện PG, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 397/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1973; địa chỉ: số 994 đường Huỳnh Văn Lũy, khu phố 8, phường PM, thành phố TD, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Võ Trung B, sinh năm 1984; địa chỉ: số 25/59 tổ 3, ấp Tân Thịnh, xã AB, huyện PG, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn Chí Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: 894/3/6 ấp Tân Thịnh, xã AB, huyện PG, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Quang Q, sinh năm 1982 và bà Lê Thị H1, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: số nhà 68 Nguyễn Hữu Thọ, khu phố Tân An, thị trấn TP, huyện Đ Phú, tỉnh Bình Phước; ông Q có mặt, bà H1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Võ Trung B và ông Nguyễn Chí Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, quá trình hòa giải nguyên đơn trình bày:** Vào ngày 20/3/2021, tại xã Tân Lập, huyện Đ Phú, tỉnh Bình Phước, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Võ Trung B và ông Nguyễn Chí Đ đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 62 diện tích 15.128,4m² tại xã Tân Lập huyện Đ Phú với giá chuyển nhượng 8.500.000.000 đồng. Bên bán cam kết thửa đất không nằm trong quy hoạch nên nguyên đơn đặt cọc 1.000.000.000 đồng, số còn lại sẽ được thanh toán khi ký hợp đồng công chứng vào 20/5/2021 đồng thời cam kết nếu đất bị quy hoạch thì bên bán sẽ trả lại tiền cho bà. Trong thời gian chờ công chứng, bà biết khu đất trên bị quy hoạch khu công nghiệp và dân cư Đ Phú theo quyết định 198 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước. Nhiều lần bà liên lạc với bên bán nhưng bên bán không trả lại tiền cọc nên bà khởi kiện yêu cầu ông B, ông Đ trả lại cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng.

*** Tại bản tự khai, quá trình hòa giải bị đơn ông Võ Trung B trình bày:** Vào ngày 20/3/2021, được sự đồng ý của bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Chí Đ đồng sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 62, ông và ông Đ ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng số tiền chuyển nhượng 8.500.000.000 đồng, bà H đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 20/4/2021, bà H thông báo không mua thửa đất nữa với lý do đưa ra là thửa đất nằm trong quy hoạch khu công nghiệp và khu dân cư Đ Phú và đòi lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, ông không đồng ý vì thửa đất chưa có quy hoạch chi tiết, mới thực hiện ở các bước khảo sát, lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, sau khi quy hoạch được phê duyệt, UBND huyện sẽ cập nhật ranh giới khu đất quy hoạch trong kế hoạch sử dụng hàng năm và quy hoạch sử dụng đất đến kỳ điều chỉnh gần nhất. Theo Công văn 1138 và 865 của Ủy ban nhân dân huyện Đ Phú thì đất nằm trong ranh quy hoạch nhưng chưa có quy hoạch chi tiết, mới ở bước khảo sát, lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt nên vẫn chuyển nhượng được do đó không đồng ý trả lại tiền cọc.

*** Tại bản tự khai, quá trình hòa giải, tại phiên tòa bị đơn ông Đ trình bày:** Thống nhất ý kiến của ông B, ông không đồng ý trả lại tiền cọc vì hiện tại chưa có văn bản nào chi tiết thể hiện thửa đất trên nằm trong khu quy hoạch.

*** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày:** Vào ngày 20/3/2021, bà cùng với ông B, ông Đ có bán đất cho bà H thửa đất số 35, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại Tân Lập, huyện Đ Phú, tỉnh Bình Phước với giá 8.500.000.000 đồng, bà H có đặt cọc 1.000.000.000 đồng, Sau đó bà H cho rằng mảnh đất trên nằm trong quy hoạch khu công nghiệp và khu dân cư Đ Phú và yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là không đúng, yêu cầu bà H đưa ra bằng chứng tài liệu chứng minh đất nằm trong khu quy hoạch. Bà H làm đơn gửi UBND xã Tân Lập, tại buổi hòa giải UBND xã vẫn chưa nhận được quyết định, đề án, bản vẽ chi tiết quy hoạch khu công nghiệp và khu dân cư Đ Phú mà chỉ có Quyết định 198 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tức là dự kiến quy hoạch vẫn cho giao dịch, sang nhượng bình thường. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc khu đất này đang bị thế chấp tại Ngân hàng, hiện nay đã trả xong. Công văn 1138/UBND-NC ngày 23/5/2022 của UBND huyện

Đ Phú cho rằng diện tích đất chuyển nhượng nằm trong khu quy hoạch khu công nghiệp và dân cư huyện Đ Phú, bà cho rằng Công văn 1138 trả lời không cụ thể, không phù hợp với Quyết định số 198 chưa có bản đồ, chưa có quyết định quy hoạch chi tiết diện tích đất nêu trên nên không đồng ý với Văn bản 1138 của UBND huyện Đ Phú. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Q trình bày:** Thống nhất ý kiến bị đơn, không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn nên không đồng ý trả lại tiền cọc. Lý do: Quyết định số 198 của UBND tỉnh Bình Phước quy hoạch khu công nghiệp và dân cư Đ Phú nhưng chưa có bản đồ chi tiết, chưa có quyết định quy hoạch chi tiết diện tích đất giao dịch nên không vi phạm cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện PG, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H đối với bị đơn ông Võ Trung B, ông Nguyễn Chí Đ về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.*

2. *Buộc ông Võ Trung B, ông Nguyễn Chí Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Thanh H số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/5/2024, ông Võ Trung B, ông Nguyễn Chí Đ là bị đơn có đơn kháng cáo nội dung cho rằng: bị đơn không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn có lỗi. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/3/2021 vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chỉnh lại cách tuyên án của 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, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ủy quyền cho Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp ngày

01/6/2020 cho ông Nguyễn Văn Diệp, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 62, diện tích 15.128,4m² tại xã Tân Lập, huyện Đ Phú, tỉnh Bình Phước đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ Phú cập nhật biến động ngày 21/10/2020 có nội dung: chuyển nhượng cho bà Lê Thị H1 được sử dụng 40% giá trị quyền sử dụng đất cùng đồng sử dụng là ông Võ Trung B và ông Nguyễn Chí Đ mỗi người được sử dụng 30% giá trị quyền sử dụng đất. Hình thức sử dụng là sử dụng chung. Ngày 20/3/2021, ông B, ông Đ (sau đây viết là bị đơn) và bà H (sau đây viết là nguyên đơn) thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nội dung: bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 15.128,4m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 8.500.000.000 đồng. Bị đơn đã nhận tiền cọc của nguyên đơn 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 7.500.000.000 đồng thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 20/3/2021 đến ngày 20/5/2021, 02 bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại 7.500.000.000 đồng. Bị đơn không bán thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc. Nguyên đơn thực hiện không đúng thỏa thuận thì sẽ mất tiền đặt cọc. Đ thời, các bên thỏa thuận trong trường hợp đất bị quy hoạch thì bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc.

[2] Hội đồng xét xử thấy rằng: thời điểm từ ngày 20/3/2021 (thời gian nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đến ngày 30/5/2021 (thời gian nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì theo Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt nhiệm vụ, quy hoạch chung khu công nghiệp và dân cư Đ Phú, huyện Đ Phú, tỉnh Bình Phước; trong đó có nội dung: phạm vi ranh giới lập quy hoạch: phạm vi quy hoạch khu công nghiệp và dân cư Đ Phú thuộc địa phận xã Tân Lập, xã Tân Hòa, huyện Đ Phú và sau ngày 30/5/2021. Tại Công văn số 1138/UBND-NC ngày 23/5/2022, UBND huyện Đ Phú cung cấp thông tin: diện tích đất 15.128,4m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/6/2020 nằm trong ranh quy hoạch khu công nghiệp và dân cư huyện Đ Phú đã được phê duyệt tại Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh Bình Phước. Như vậy, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 62 mà các bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 nằm trong phạm vi quy hoạch theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra thửa đất số 35, tờ bản đồ số 62 thuộc quyền sử dụng đất chung của 03 người trong đó bà H1 được quyền sử dụng đất 40% giá trị quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 không có sự tham gia ký kết của bà H1 và bà H1 cũng không có ủy quyền bằng văn bản cho bị đơn thực hiện quyền giao dịch hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Bà H1 và ông Q (chồng của bà H1) khai: tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 thì bà H1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Đ Phú (bút lục 89, 90, 91) và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ

Phủ xác nhận biến động ngày 05/3/2021 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, bị đơn cũng xác định tại thời điểm giao dịch hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ngân hàng. Do vậy, giao dịch hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu theo các Điều: 131, 209, 218 Bộ luật Dân sự; không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên có lỗi phải tự chịu trách nhiệm. Tòa án cấp sơ thẩm xử: buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận cọc là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp các Điều: 122, 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự và điểm d khoản 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 vô hiệu là thiếu sót, cần chỉnh lại cách tuyên án, không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 122, 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm d khoản 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 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;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Trung B và ông Nguyễn Chí Đ. Giữ nguyên Bản án số 10/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện PG như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H đối với ông Võ Trung B và ông Nguyễn Chí Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/3/2021 vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: buộc ông Võ Trung B và ông Nguyễn Chí Đ có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền đã nhận cọc 1.000.000.000 đồng cho bà Lê Thị Thanh H.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Võ Trung B và ông Nguyễn Chí Đ có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng. Bà Lê Thị Thanh H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện PG trả lại cho bà H 21.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028724 ngày 22/02/2022.

- Án phí phúc thẩm: Ông Võ Trung B phải nộp 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003916 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PG. Ông Nguyễn Chí Đ phải nộp 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003917 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PG

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện PG;
- Chi cục THADS huyện PG;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung