

Bản án số: 34/2023/DS-PT

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thúy Phượng**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Hồng Tuấn**

Bà **Võ Thị Trâm**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Cúc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh K

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K tham gia phiên toà: Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên

Ngày 28 và 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2023/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Đình Cường T**, sinh năm: 1984

Nơi cư trú: Số 381 đường Lê Đ 3, xã T, thành phố B, tỉnh Đ; Địa chỉ liên lạc: Số 3M, tầng trệt Chung cư CT2, Khu đô thị VCN Phước Hải, phường P, thành phố N, tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Công Nữ H, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: Số 3M, tầng trệt Chung cư CT2, Khu đô thị VCN Phước Hải, phường P, thành phố N, tỉnh K. (Giấy ủy quyền được công chứng số 53 ngày 20/4/2022). Có mặt.

* *Bị đơn*: Bà **Trần Thị P**, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Tổ dân phố H 6A, phường C, thành phố C, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm: 1986; Địa chỉ: TDP Thuận P, phường C, thành phố C, tỉnh K. (Giấy ủy quyền được công chứng số 3766 ngày 23/8/2022). Vắng mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm: 1993 và bà **Nguyễn Thị Diễm M**, sinh năm: 1991; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Do 1B, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

** Người làm chứng:*

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1985 .

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh K. Vắng mặt

- Bà Trương Thị M, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường C, thành phố C, tỉnh K .Vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Qua sự giới thiệu của bà Trương Thị M, ông T gặp và quen biết với bà P, bà P nói với ông T rằng bà có các quyền sử dụng đất cần chuyển nhượng cụ thể như sau:

- Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: thôn Q, xã C, thành phố C, tỉnh K, diện tích: 1641,3m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.

- Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: thôn Q, xã C, thành phố C, tỉnh K, diện tích: 2284,3m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.

Bà P cam kết với ông T rằng hai thửa đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà, không có tranh chấp và không dính bất kỳ quy hoạch nào. Vì vậy, ngày 06/4/2022, ông T và bà P đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung cụ thể như sau:

+ Mục đích đặt cọc: Để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 151 và 154, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: thôn Q, xã C, thành phố C, tỉnh K .

+ Số tiền nhận chuyển nhượng: 3.300.000.000 đồng *(Ba tỷ ba trăm triệu đồng)*.

+ Số tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)*.

+ Thời gian đặt cọc: Từ ngày 07/4/2022 đến 17 giờ ngày 18/4/2022 .

+ Cam kết: bà P cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh, tài sản không dính quy hoạch, không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào .

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc này , lúc 17 giờ 54 phút cùng ngày, ông T đã chuyển khoản vào tài khoản của bà P số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)*.

Đến ngày 14/4/2022 ông T đi kiểm tra quy hoạch 02 thửa đất nêu trên tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh K thì được cung cấp các thông tin sau:

- Quyền sử dụng hợp pháp 02 thửa đất này không phải của bà P mà là của ông Nguyễn Xuân H; địa chỉ: thôn Q, xã C, thành phố C, tỉnh K.

- Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của tỉnh K và kế hoạch sử dụng đất của thành phố C thì thửa đất số 151 có 506,1m² thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn và 1135,4m² thuộc quy hoạch đất trồng lúa.

- Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của tỉnh K và kế hoạch sử dụng đất của thành phố C thì thửa đất số 154 có 869,9m² thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn và 1414,2m² thuộc quy hoạch đất trồng lúa.

Các thông tin mà ông T biết được sau khi kiểm tra quy hoạch tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh K hoàn toàn khác với những thông tin mà bà P đã cung cấp và cam kết với ông T về 02 thửa đất nêu trên.

Việc 02 thửa đất nêu trên có phần lớn diện tích đất thuộc quy hoạch đất trồng lúa có ảnh hưởng lớn đến quyết định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T cụ thể:

Theo các quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì loại đất này bị hạn chế chuyển nhượng nên nếu ông T mua 02 thửa đất này thì sau này rất khó chuyển nhượng lại cho tổ chức, cá nhân khác. Cụ thể, theo quy định tại khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 thì: *Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt* và theo quy định tại khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai 2013 thì: *Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa*. Vì vậy, nếu ông T biết 02 thửa đất này thuộc quy hoạch đất trồng lúa thì chắc chắn ông T đã không quyết định đặt cọc mua 02 thửa đất này.

Giá nhận chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng mà ông T và bà P thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 là giá nhận chuyển nhượng trong trường hợp đất không dính quy hoạch.

Việc bà P cố tình cung cấp thông tin gian dối về chủ sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên đã làm cho ông T hiểu sai về bản chất của 02 thửa đất này và bị nhầm lẫn nghiêm trọng nên mới quyết định ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ngay sau khi biết mình bị lừa, ông T đã nhiều lần liên hệ với bà P để yêu cầu bà trả lại số tiền ông T đã đặt cọc nhưng bà P không chịu trả lại tiền mà có ý định chiếm đoạt luôn số tiền này. Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 tại các thửa đất số 151 và 154, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: thôn Q, xã C, thành phố Ca giữa ông Nguyễn Đình Cường T và bà Trần Thị P vô hiệu.

2. Yêu cầu bà Trần Thị P trả lại cho ông T toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bà Trương Thị M là người giới thiệu cho ông T là người mua 02 thửa đất số 151 và 154 tờ bản đồ số 44 tại thôn Q, xã C, thành phố C của bà Trần Thị P đã

được ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M ủy quyền cho bà P toàn quyền định đoạt đối với hai thửa đất này.

Ngày 07/4/2022 giữa ông T và bà P làm hợp đồng đặt cọc mục đích ông T nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên, hợp đồng đặt cọc ghi số tiền để chuyển nhượng hai thửa đất trên là 3.300.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*) và số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), thời hạn đặt cọc là từ ngày 07/4/2022 đến 17 giờ ngày 18/4/2022, sau đó ông T đã chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng cho bà P, hợp đồng đặt cọc có bà Trương Thị M là người viết dùm và làm chứng. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc xong thì ông T nhờ bà P làm một hợp đồng đặt cọc khác ghi số tiền chuyển nhượng của hai thửa đất nêu trên là 4.000.000.000 đồng (*Bốn tỷ đồng*) để ông T nói với nhóm bạn hùn vốn cùng ông T là mua hai thửa đất này với giá 04 tỷ đồng nhưng bà P không đồng ý kí mà ông T tự ý kí. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc với lý do chưa chuẩn bị đủ tiền nên ông T đã đưa ra yêu cầu gia hạn thêm 02 ngày là ngày 19/4/2022 đến ngày 20/4/2022 và ông T có liên hệ với bà P thông báo nếu không kí hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/4/2022 thì bà P phải đền cọc (liên lạc qua zalo). Vì vậy, ngày 19/4/2022 bà P đã nhận ủy quyền từ ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M để tiến hành kí kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên với ông T, nhưng đến chiều ngày 19/4/2022 khi các bên có mặt đầy đủ tại Phòng công chứng thì ông T lại đổi ý không mua hai thửa đất nữa và đòi lại tiền cọc.

Theo bà được biết lý do là vì nhóm bạn của ông T phát hiện ông T tự ý làm hợp đồng đặt cọc nâng số tiền chuyển nhượng từ ba tỷ ba trăm triệu đồng lên thành bốn tỷ đồng nên đã không đồng ý hùn vốn cùng ông T nữa nên ông T không đồng ý mua 02 thửa đất nữa.

Như vậy lỗi trong vụ án này là thuộc về ông T chứ không phải bà P, bà P hoàn toàn thiện chí và chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ cần thiết tiến hành các thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông T đúng như yêu cầu của ông T đưa ra, việc ông T không đồng ý nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên là lỗi của ông T. Vì vậy, ông T phải chịu mất tiền cọc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M trình bày:* Ông bà xác nhận ông bà là người đã làm văn bản xác nhận tài sản cho bà Trần Thị P vào ngày 06/4/2022, để ủy quyền cho bà P toàn quyền thay mặt ông bà quyết định về 02 thửa đất như sau: Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 1641,3m² và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 4 diện tích 2284,3m² tại thôn Q, xã C, thành phố Cam Ranh, Khánh Hòa. Sau đó vào ngày 19/4/2022 ông bà có làm văn bản ủy quyền số 4689 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trường An ủy quyền cho bà P để bà P ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đình Cường T. Việc bà P kí hợp đồng đặt cọc với ông T thì ông bà hoàn toàn đồng ý để bà P kí hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng hai thửa đất trên.

Nay ông bà biết ông Nguyễn Đình Cường T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà P và ông T vô hiệu thì ông bà hoàn toàn không đồng ý vì lỗi trong trường hợp này hoàn toàn thuộc về ông T, ông và bà P hoàn toàn có thiện chí muốn chuyển nhượng 02 lô đất trên cho ông T.

* *Người làm chứng Trương Thị M trình bày:* Bà có viết hợp đồng đặt cọc cho hai người vào ngày 07/4/2022. Ông T đã chuyển khoản 300.000.000 đồng vào tài khoản của bà P. Sau đó ông T nhờ bà viết một tờ giấy đặt cọc khác với giá chuyển nhượng là 04 tỷ đồng và nhờ bà P kí dùm nhưng bà P không kí. Sau đó sự việc tiếp theo như thế nào thì bà không biết. Trong quá trình 10 ngày chuẩn bị chồng tiền thì ông T có điện thoại cho bà và bà Mỹ là không muốn mua lô đất này nữa vì lí do ông T nói với bà và bà Mỹ là không đủ tiền để mua và có ý định xin tiền cọc lại.

Theo hợp đồng đôi bên là ngày 18/4/2022 nhưng ông T xin lùi lại 02 ngày là ngày 20/4/2022 nhưng đến ngày 19/4/2022 ông T đã ra Cam Ranh để làm hợp đồng chuyển nhượng với bà P. Còn mọi việc tiếp theo thỏa thuận giữa ông T và bà P bà không liên quan.

* *Người làm chứng Nguyễn Thị Huệ trình bày:* Bà là người chứng kiến ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1993 với vợ là bà Nguyễn Thị Diễm Mi, sinh năm 1991, địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Do 1B, phường C, thành phố Cam Ranh, Khánh Hòa lập văn bản xác nhận tài sản vào ngày 06/4/2022 để ủy quyền cho bà Trần Thị P toàn quyền thay mặt cho ông Hoàng, bà Mi quyết định về 02 lô đất như sau: Thửa đất số 151 và 154 tờ bản đồ số 4 tại thôn Q, xã C, thành phố C, tỉnh K, bà thấy ông H và bà M là người trực tiếp kí vào Văn bản ngày 06/4/2022. Ngoài ra bà không biết gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh K đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 144, 147, 192, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 328, 385, 401 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 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 nguyên đơn ông Nguyễn Đình Cường T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Đình Cường T và bà Trần Thị P vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị P hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình Cường T số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quy định chung về thi hành án.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Cường T là bà Đoàn Công Nữ H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 65//2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C

với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã không áp dụng đúng quy định của pháp luật khi xét xử và tuyên án.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa lại bản án sơ thẩm; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 151 và 154, tờ bản đồ số 4 tại thôn Q, xã C, thành phố C, tỉnh K, giữa ông Nguyễn Đình Cường T và bà Trần Thị P vô hiệu do bà P cung cấp thông tin mục đích sử dụng đất không giống như thông tin ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất đã ghi, bà P đã che giấu thông tin, gây nhầm lẫn trong Hợp đồng đặt cọc; Yêu cầu bà Trần Thị P hoàn trả lại cho ông T toàn bộ số tiền mà ông T đã đặt cọc ngày 06/4/2022 là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*); quyết định lại về nghĩa vụ chịu án phí theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn trình bày ý kiến và đề nghị xét xử vắng mặt, nhưng có gửi bản trình bày ý kiến: Tại phiên tòa sơ thẩm và đến bây giờ nguyên đơn vẫn muốn có thiện chí để chuyển nhượng lại hai thửa đất mà ông T đã đặt cọc cho bà P; Bản án sơ thẩm đã xét xử là hoàn toàn đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M có đơn trình bày ý kiến và đề nghị xét xử vắng mặt.

*** P biểu của đại diện Viện kiểm sát:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Theo thông tin quy hoạch của hai thửa đất trên do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cung cấp, xác định hai thửa đất có một phần được quy hoạch là đất ở tại nông thôn và một phần quy hoạch đất trồng lúa. Nguyên đơn không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh rằng bị đơn đã lừa dối nguyên đơn về thông tin quy hoạch của 02 thửa đất, nên không có căn cứ để chấp nhận. Các tài liệu, chứng cứ, lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện giữa bà P và ông T có thỏa thuận việc lùi ngày ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/4/2022 đến ngày 20/4/2022, nên ngày 19/4/2022 ông T đã đến Văn phòng công chứng như đã hẹn với bà P. Điều đó thể hiện ông T vẫn muốn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên. Tại văn phòng công chứng, bị đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng hai thửa đất trên cho nguyên đơn, nhưng phía nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Do đó, căn cứ theo đúng cam kết chung của các bên quy định trong hợp đồng đặt cọc: “*Nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên*”.

Vì vậy, nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 151 và 154, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: thôn Q, xã C, thành phố Cam Ranh, tỉnh K vô hiệu, yêu cầu bà P trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Cường T và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngày 16/3/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị O có đơn trình bày về kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị xét xử vắng mặt; ngày 22/3/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thống nhất nội dung: Để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 151 và 154, tờ bản đồ số 4, tại Thôn Q, xã C, thành phố C, tỉnh K, ngày 06/4/2022 ông Nguyễn Đình Cường T và bà Trần Thị P đã thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc, với số tiền nhận chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*), số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*); Thời gian đặt cọc: Từ ngày 07/4/2022 đến 17 giờ ngày 18/4/2022; đồng thời bà P cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, đất không dính quy hoạch, không có thừa kế, không có tranh chấp. Quá thời hạn trên bà P không chuyển nhượng thì phải bồi thường 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*). Ngược lại nếu ông T không mua thì sẽ mất tiền cọc.

[2.1] Ông T cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông mới kiểm tra thông tin quy hoạch về 02 thửa đất và được biết: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của tỉnh K và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của thành phố C, thửa đất số 151 có 1.135,4m² quy hoạch đất trồng lúa (chiếm 70% diện tích thửa đất) và thửa đất số 154 có 1414,2m² quy hoạch đất trồng lúa (chiếm 62% diện tích thửa đất); đồng thời quyền sử dụng 02 thửa đất này không phải của bà Trần Thị P mà là của ông Nguyễn Xuân H. Những thông tin này hoàn toàn khác với những thông tin do bà P cung cấp và cam kết. Việc bị đơn cố tình cung cấp thông tin gian dối về quy hoạch

sử dụng 02 thửa đất nêu trên đã làm cho nguyên đơn hiểu sai về bản chất của 02 thửa đất này và bị nhầm lẫn nghiêm trọng nên mới ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên là vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn.

[2.2] Trong đơn trình bày ý kiến, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn vì cho rằng trước khi đặt cọc, nguyên đơn đã tìm hiểu rất kỹ thông tin quy hoạch cũng như tính pháp lý. Hơn nữa, đây không phải là quy hoạch giao thông hay dự án bị thu hồi đất mới gây bất lợi cho nguyên đơn. Việc nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên là lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc.

[2.3] Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do bị đơn cố tình cung cấp thông tin gian dối về chủ sử dụng đất và mục đích quy hoạch sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên làm cho nguyên đơn hiểu sai về bản chất hai thửa đất này và bị nhầm lẫn nghiêm trọng nên mới ký hợp đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do bị đơn che giấu thông tin quy hoạch về mục đích sử dụng đất làm cho nguyên đơn hiểu sai về bản chất của hai thửa đất.

[2.4] Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn giao nộp không ghi ngày tháng năm ký kết hợp đồng, nhưng nội dung của hợp đồng thể hiện thời hạn đặt cọc 10 ngày từ ngày 07/4/2022 đến hết 17 giờ ngày 18/4/2022. Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều thừa nhận ông T đã chuyển tiền cho bà P 300.000.000 đồng tiền đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản, giao dịch chuyển tiền thực hiện vào ngày 06/4/2022. Do vậy, có cơ sở xác định các bên đã thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 06/4/2022.

[2.5] Theo lời khai của ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M thì ông bà là chủ sử dụng hai thửa đất 151 và 154 nói trên, nhưng ông H và bà M xác nhận đã bán cho bà Trần Thị P hai thửa đất này vào ngày 06/4/2022 nên *“bà P có toàn quyền sở hữu, chuyển nhượng, ủy quyền, ký kết hợp đồng đặt cọc, tặng cho, thế chấp hai lô đất trên cho người thứ 3”*; đồng thời giao nộp cho Tòa án *“Giấy xác nhận”* về sở hữu tài sản đất đai ngày 06/4/2022 và *“Giấy xác nhận”* này có nội dung phù hợp với Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2022 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Diễm M với bên được ủy quyền là bà Trần Thị P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận khi các bên ra công chứng hợp đồng thì mới biết bà Trần Thị P đã được chủ sử dụng đất hợp pháp là ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nói trên.

Như vậy, bà Trần Thị P có đủ tư cách ký kết Hợp đồng đặt cọc (về chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Nguyễn Đình Cường T.

[2.7] Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lừa dối, che dấu khi cung cấp không đúng thông tin về mục đích quy hoạch của hai thửa đất, vì bị đơn chỉ chụp hình gửi cho nguyên đơn mặt trong của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ngày 18/4/2022 nguyên đơn nhờ người kiểm tra thông tin quy hoạch mới biết mục đích sử dụng hai thửa đất trên đều có một phần quy hoạch đất ở, phần lớn diện tích đất còn lại quy hoạch đất trồng lúa.

Xét thấy: Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên đã ghi đầy đủ thông tin thửa đất, số thửa, tờ bản đồ, diện tích vị trí thửa đất và quy hoạch đất (trường hợp này mục đích quy hoạch sử dụng đất nhưng không bị thu hồi đất). Mặt khác, theo phiếu trả lời thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cam Ranh ngày 14/4/2022, người yêu cầu kiểm tra thông tin là ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M (là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã ủy quyền cho bà Trần Thị P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Đình Cường T. Điều đó cho thấy phía bà P không có ý đồ che dấu thông tin quy hoạch. Hơn nữa, chính đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa, pháp luật không quy định bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ phải cung cấp thông tin quy hoạch mà mình biết cho bên nhận chuyển nhượng, trách nhiệm tìm hiểu các thông tin về thửa đất chuyển nhượng thuộc về bên nhận chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn kháng cáo cho rằng bị đơn đã che dấu, không cung cấp thông tin quy hoạch mục đích sử dụng đất gây cho bị đơn bị nhầm lẫn nên mới ký hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Đình Cường T và bà Trần Thị P là phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực.

[2.7] Mặt khác, sau khi biết được thông tin quy hoạch mục đích sử dụng 02 thửa đất trên, ngày 18/02/2022 ông T đã nhắn tin cho bà M (tên gọi khác là Nguyễn Thị O là người đại diện của bà Trần Thị P) yêu cầu bà P hoàn trả lại tiền đặt cọc nhưng bà P không đồng ý. Do vậy, ông T đã nhắn tin cho bà P ngày 19/4/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất; đến 15 giờ 13 phút ngày 19/4/2022 ông T vẫn nhắn tin cho bà M (nhân viên của bà P) “*Nếu hôm nay không công chứng là đền cọc*”. Điều đó thể hiện ông T vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên, nhưng khi hai bên có mặt tại Phòng Công chứng Trường An thì ông T đã không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất này nữa.

[2.8] Ông T cho rằng việc ông có mặt tại Phòng Công chứng là do nghi ngờ bà P không phải là chủ sở hữu 02 thửa đất, nên ông đã yêu cầu bà P đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác minh sự thật, nhưng khi biết được bà P đã được ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Diễm M ủy quyền

chuyển nhượng 02 thửa đất trên, thì ông T vẫn không tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy: Mục đích các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nguyên đơn đã không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên lỗi này thuộc về phía nguyên đơn (bên nhận chuyển nhượng). Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, nếu bên mua là ông T không thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T phải chịu mất cọc. Do vậy, Tòa án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[2.9] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của [Bộ luật tố tụng dân sự](#) 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 328, 385, 401 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Cường T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Cường T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Đình Cường T và bà Trần Thị P vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị P hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình Cường T số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình Cường T phải chịu số tiền 15.300.000 đồng (*Mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 7.800.000 đồng (*Bảy triệu tám trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0007277 ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Như vậy, ông Nguyễn Đình Cường T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu là 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

3.2. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình Cường T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào

300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0000331 ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh K. Như vậy, ông Nguyễn Đình Cường T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

4. Quy định chung: *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, 7a, 7b 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.*

5. 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.

Lê Thúy Phượng