TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 677/2020/DS-PT
Ngày: 17/7/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Kim Dung

Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Hoa Thiên, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 tháng 6, ngày 13 và 17 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 209/2020/TLPT - DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1863/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 4815/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7140/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà T1; sinh năm 1972,
Địa chỉ: 19/1E ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp: Bà H, sinh năm 1972,
Địa chỉ: 1155/21B Tỉnh lộ B, khu phố 2, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:
2.1. Bà T2, sinh năm 1980
2.2. Ông T3, sinh năm 1974
Cùng địa chỉ: D6/8 tổ 6, ấp 4, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp: Ông P, sinh năm 1961,

Địa chỉ: D5/11C ấp 4, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Luật sư Đ và Luật sư N (do Chi nhánh Công ty Luật TNHH N giới thiệu) – thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người kháng cáo*: Bà T2, ông T3 – Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 08/10/2018 và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12/10/2019 và ngày 24/12/2019, nguyên đơn bà T1 trình bày:

Vào ngày 30/5/2018 thông qua một người quen giới thiệu, bà T1 có thỏa T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1500m^2 thuộc thửa 718, tờ bản đồ số 77, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của bà T2, ông T3 với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa T2 bà T1 đặt cọc cho bà T2 và ông T3 số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi các bên ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao tiền một lần. Bà T2 cam kết đất không bị quy hoạch, bà T1 có thể xây nhà kho, nhà xưởng bất kỳ… Bà T2 còn hứa sẽ đi cùng với bà T1 ra Ủy ban nhân dân xã để tra cứu thông tin quy hoạch và nói nếu đất có quy hoạch bà T2 sẽ đền tiền cho bà T1. Tin tưởng đúng như lời bà T2 cam kết nên bà T1 đồng ý đặt cọc cho bà T2 200.000.000đ và hẹn ngày 01/10/2018 các bên sẽ tiến hành ra văn phòng công chứng ký giao dịch mua bán đất chính thức. Để yên tâm giao số tiền 2.300.000.000 đồng còn lại vào ngày 01/10/2018 theo cam kết đất không bị quy hoạch như đã nói ở trên nên ngày 14/09/2018 bà T1 đề nghị bà T2 cung cấp cho bà một bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi xin thông tin quy hoạch về thửa đất nhưng bà T2 không cung cấp. Sau đó bà T1 liên hệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh để tra cứu thông tin thì được cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho biết phần đất hiện nay đang nằm trong quy hoạch Đại lộ Đông Tây cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh và đường Vành Đai 3 và họ nói nếu muốn có văn bản quy hoạch chính thức có đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì nộp cho họ một bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất họ sẽ cung cấp. Đúng theo thỏa T2 giữa các bên bà T1 vẫn có mặt vào lúc 9 giờ 30 sáng ngày 01/10/2018 tại Văn phòng Công chứng số 7– Địa chỉ: 388 Nguyễn Văn Luông, phường 12, quận 6, TP. Hồ Chí Minh. Tại đây, một lần nữa bà T1 yêu cầu bà T2 cung cấp cho bà một bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho bà T1 cho thể đi xin văn bản quy hoạch chính thức trong buổi sáng và nếu không có quy hoạch buổi chiều sẽ ký hợp đồng mua bán nhưng bà T2 vẫn kiên quyết từ chối mặc dù bà T1 đã mang theo số tiền mua đất rất lớn 2.300.000.000 đồng mà vẫn không thể có được bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà T2, do đó bà T1 không thể ký hợp đồng mua bán đất với bà T2. Việc bà T2 không cung cấp thông tin quy hoạch là không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết theo thỏa T2 đặt cọc do đó bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/6/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3 và buộc bà T2 trả lại cho bà T1 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/6/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3 và buộc bà T2 trả lại cho bà T1 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 28/3/2019 bị đơn ông T3 và bà T2 trình bày: Vào ngày 01/06/2018 vợ chồng ông bà và bà T có thỏa T2 về việc vợ chồng bà T2 chuyển nhượng cho bà T1 phần đất diện tích 1500m^2 thuộc thửa 718 tờ bản đồ số 77 xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, đôi bên thỏa T2 bà T1 đặt cọc 200.000.000 đồng và hẹn 4 tháng sau (01/10/2018) sẽ ký hợp đồng công chứng và bà T1 sẽ giao số tiền còn lại tại phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh - Địa chỉ: 388 Nguyễn Văn Luông, phường 12, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế, ông bà chỉ nhận của bà T1 số tiền 150.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng bà T1 giữ lại và chi tiền cho hồng cho bà Tâm (là người môi giới). Theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc, nếu bên mua không đồng ý tiếp tục mua thì sẽ bị mất cọc, nếu bên bán không đồng ý bán thì sẽ đền cọc gấp đôi. Đến ngày 01/10/2018, đúng hẹn theo thỏa T2, đôi bên đã đến phòng công chứng số 7 để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại đây bà T1 đổi ý không thực hiện hợp đồng như thỏa T2 với lý do cho rằng phần đất nêu trên nằm trong quy hoạch nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó việc nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông bà trả lại số tiền đặt cọc đã nhận thì ông bà không đồng ý vì nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P là người đại diện hợp pháp của ông T3, bà T2 giữ nguyên ý kiến trình bày của bà T2 và ông T3. Ông P cho rằng bị đơn không biết phần đất mình chuyển nhượng nằm trong quy hoạch vì không được bất kỳ cơ quan chức năng nào thông báo. Hơn nữa, trước khi thỏa T2 đặt cọc chuyển nhượng thì bà T2 có giao bản photo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2 cho bà T1 xem và đến Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân hỏi thông tin về phần đất, sau khi biết thông tin về phần đất này thì bà T1 vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nên đôi bên mới tiến hành đặt cọc mua bán. Bà T1 cũng là người môi giới bất động sản nên sau khi đặt cọc cho bà T2 xong thì bà T1 không tìm được người chuyển nhượng lại nên lấy lý do đất quy hoạch để không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Bà T2, ông T3 hoàn toàn không có lỗi trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông Đ trình bày: Căn cứ Giấy đặt cọc ngày 30/5/2018 thì nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự. Theo giấy đặt cọc thì bị đơn có 2 cam kết như sau: một là, đất chuyển nhượng không nằm trong qui hoạch; hai là, đất không có tranh chấp. cam kết một cuả bị đơn là không cơ cơ sở, không có ý nghĩa hơn nữa đây là mẫu giấy nhận cọc do nguyên đơn soạn sẵn. Bị đơn chỉ cam kết là đất không có tranh chấp mà dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới chịu trách nhiệm. Theo công văn trả lời xác minh của Ủy ban nhân

dân huyện Bình Chánh thì đất này dù có quy hoạch nhưng chưa có quyết định thu hồi nên vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, trong trường hợp này bị đơn hoàn toàn không có lỗi trong việc hợp đồng không được ký kết mà lỗi thuộc về nguyên đơn. Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc là nguyên đơn soạn sẵn, bị đơn không đọc nội dung mà chỉ ký nhận tiền, bị đơn không biết thông tin quy hoạch nên không thể cung cấp cho nguyên đơn, nên việc nguyên đơn cho rằng bị đơn che giấu thông tin là không có căn cứ. Từ những nhận định nêu trên, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiên của nguyên đơn.

Người làm chứng bà T4 trình bày: Bà và bà T2 là chị em ruột, bà và bà T có mối quan hệ quen biết nhau do cùng môi giới bất động sản. Bà T2 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1500m^2 thuộc thửa 718 tờ bản đồ số 77 xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà đứng ra tìm người nhận chuyển nhượng để nhận tiền hoa hồng. Sau đó bà có giới thiệu bà T1 đến gặp bà T2 để thỏa T2 chuyển nhượng. Đôi bên thống nhất giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, tiền hoa hồng là 50.000.000 đồng. Ngày 30/5/2018 bà T1 và Bà T2 gặp nhau tại quán cà phê ở Đức Hòa, Long An để ký kết hợp đồng đặt cọc, đôi bên thỏa T2 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), bà T1 giao cho bà T2 số tiền này nhưng khi giao tiền cho bà T2 thì bà T1 để lại 50.000.000 đồng nói là tiền hoa hồng bà giữ lại và sẽ tính toán với bà. Sau đó bà T1 có chi cho bà 25.000.000 đồng tiền hoa hồng, bà T1 hưởng 25.000.000 đồng. Thực tế bà T2 chỉ nhận của bà T1 số tiền 150.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328, Điều 423, 425, Điều 427, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Căn cứ Điều 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Căn cứ vào 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

1.1. Hủy "giấy nhận cọc" ngày 30/5/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3.

1.2. Buộc bà T2, ông T3 có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Bà T2, ông T3 chịu 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà T số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng) mà bà T1 đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0006209 ngày 15/11/2018 và biên lai thu số AA/2019/0079189 ngày 02/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 22/01/2020 bị đơn nộp đơn kháng cáo, với nội dung: Bị đơn cho rằng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không khách quan khi viện lý do bị đơn gian dối trong việc cung cấp bản chứng thực chủ quyền đất và thông tin quy hoạch, bị đơn có lỗi trong việc cam kết với nguyên đơn khi tuyên án. Vì vậy bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người kháng cáo, Luật sư Đ và Luật sư N trình bày: Nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ghi nhận nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 200.000.000 đồng đã nhận cọc, có thể hiểu nguyên đơn căn cứ Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên hợp đồng vô hiệu do bị gian dối. Cấp sơ thẩm trích yếu quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phán quyết hai vấn đề hủy Giấy nhận cọc và bị đơn trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng đã nhận là vi phạm về tố tụng, vi phạm Điều 328, Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2015, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm không chỉ ra được điều khoản áp dụng để hủy hợp đồng đặt cọc, đưa ra phán quyết không chính xác. Cấp sơ thẩm cần căn cứ Điều 404 Bộ luật dân sự năm 2015 để áp dụng khi giải thích hợp đồng đối với thỏa T2 tại nội dung "tôi cam đoan phần đất nêu trên không nằm trong quy hoạch do tôi sử dụng". Bị đơn không biết thông tin về quy hoạch. Bản án sơ thẩm không khách quan khi cho rằng bị đơn có gian dối trong việc cung cấp thông tin quy hoạch. Trường hợp này, bên bán không có lỗi, bên mua có lỗi, bên mua sẽ mất tiền cọc khi đến hạn ra cơ quan công chứng không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không thông báo cho bị đơn biết việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người kháng cáo, bị đơn bà T2 và ông T3 có ông P đại diện theo ủy quyền trình bày: Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất là thuật ngữ pháp lý trong quản lý đất đai của Nhà nước. Câu từ "tôi cam đoan phần đất nêu trên không nằm trong quy hoạch do tôi sử dụng" do nguyên đơn soạn hoàn toàn vô nghĩa, tối nghĩa, không thể hiện việc "hứa cái gì", "cam kết cái gì". Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018, bị đơn không nhận được bất cứ tài liệu nào của cơ quan chức năng về hạn chế quyền của người sử dụng đất. Trong suốt thời gian từ 30/5/2018 đến 01/10/2018, nguyên đơn không có thông báo gì về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là trái với quy định tại khoản 3 Điều 423 Bộ

luật dân sư năm 2015. Bị đơn hoàn toàn không có lỗi trong việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đươn có lỗi do không đủ tiền trả cho bên chuyển nhượng đất. Nội dung các tin nhắn do nguyên đơn cung cấp đủ căn cứ xác định nguyên đơn là người kinh doanh đất (đặt cọc rồi tìm kiếm đối tác bán kiếm lời), khi đã đến hạn thỏa T2 vẫn không tìm được đối tác và không có tiền trả tiền đất nên viện lý do để đòi tiền cọc. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ nội dung khởi kiện đòi 200.000.000 đồng tiền cọc của nguyên đơn. Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu "Hủy "giấy nhận cọc" ngày 30/5/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3", bị đơn cho rằng ngay tại cấp sơ thẩm yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ, bị đơn xác nhận đồng ý với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện này, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này theo quy định.

Nguyên đơn, bà T có bà H đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu càu bị đơn phải trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu "Hủy "giấy nhận cọc" ngày 30/5/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3".

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu "Hủy "giấy nhận cọc" ngày 30/5/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3". Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành hỏi ý kiến người đại diện theo ủy quyền của bị đơn về vấn đề này, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận đồng ý với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện này. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu "Hủy "giấy nhận cọc" ngày 30/5/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3" của nguyên đơn.

Về nội dung, sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật dân sự, xét thấy cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ kiện là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại huyện Bình Chánh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu "Hủy "giấy nhận cọc" ngày 30/5/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3". Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành hỏi ý kiến người đại diện theo ủy quyền của bị đơn về vấn đề này. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận đồng ý với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện này.

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu "Hủy "giấy nhận cọc" ngày 30/5/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3" của nguyên đơn. Trong trường hợp này, các đương sự vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Cấp phúc thẩm không xem xét thủ tục tố tụng và nội dung pháp luật áp dụng khi giải quyết yêu cầu này tại cấp sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

[2.1] Về diễn biến quan hệ pháp luật tranh chấp, các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của các bên đương sự thể hiện:

Ngày 30/5/2018 giữa bà T1 với ông T3, bà T2 đã thỏa T2 ký kết "Giấy nhận cọc" với nội dung là: bà T2, ông T3 đồng ý chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích 1500m^2 thuộc thửa 718 tờ bản đồ số 77, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CC523041 số vào sổ cấp GCN: CH004267 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 23/11/2015) với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng; đã nhận cọc 200.000.000 đồng; còn lại 2.300.000.000 đồng đến ngày 01/10/2018 ra công chứng mà bà T1 không thanh toán đủ số tiền còn lại thì bà T1 mất số tiền đất cọc; ngược lại nếu ông T3 bà T2 thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng thì đền gấp đôi số tiền cọc đã nhận; việc làm thủ tục cũng như đóng thuế sang nhượng quyền sử dụng đất do bà T1 tự lo, ông T3 bà T2 chỉ cung cấp giấy tờ hợp lệ để ra công chứng; ông T3 bà T2 cam đoan phần đất nêu trên không nằm trong quy hoạch do ông T3 bà T2 sử dụng, nếu có ai tranh chấp khiếu nại ông T3 bà T2 xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sáng ngày 01/10/2018, hai bên có mặt tại Văn phòng Công chứng số 7 (Địa chỉ: 388 Nguyễn Văn Luông, phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Do nguyên đơn cho rằng việc bà T2 không cung cấp thông tin quy hoạch là không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết theo thỏa T2 đặt cọc do đó bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/6/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3 và buộc bà T2 trả lại cho bà T1 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc là "Giấy nhận cọc" lập ngày 30/5/2018 giữa bà T1 với ông T3, bà T2, nhận thấy:

- Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc này có hình thức bằng văn bản ghi nhận các nội dung thỏa T2 của hai bên phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về nội dung: thỏa T2 của các bên liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng ngày 01/10/2018. Hai bên thỏa T2 ràng buộc về trách nhiệm nếu ngày 01/10/2018 ra công chứng mà bà T1 không thanh toán số tiền còn lại thì bà T1 sẽ chịu mất số tiền đặt cọc; ngược lại, nếu bà T2, ông T3 thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì ông bà đền bù gấp đôi cho bà T1 số tiền đã nhận cọc. Ông T3 bà T2 cam kết phần đất không nằm trong quy hoạch, nếu có ai tranh chấp khiếu nại ông T3 bà T2 hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Các thỏa T2 này không trái với các quy định của pháp luật nên được công nhận.

- Về đối tượng tài sản là vật đặc định được các bên thỏa T2 chuyển nhượng tại thời điểm đặt cọc: Tại thời điểm đặt cọc ngày 30/5/2018 thì phần đất diện tích 1500m^2 thuộc thửa 718 tờ bản đồ số 77, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CC523041 số vào sổ cấp GCN: CH004267 ngày 23/11/2015 cho hộ bà Hồ Thị Ngọc, cập nhật sang tên cho bà T2, ông T3 vào ngày 01/4/2016. Theo thỏa T2, phần đất này không nằm trong quy hoạch.

Như vậy, giao dịch giữa bà T1 với ông T3, bà T1 thực hiện ngày 30/5/2018 là hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chính thức tại phòng công chứng vào ngày 01/10/2018.

[2.3] Về diễn biến thực hiện thỏa T2 tại Hợp đồng đặt cọc là "Giấy nhận cọc" lập ngày 30/5/2018: Hai bên đều xác định ngày 01/10/2018, các bên đều có mặt tại Phòng công chứng số 7, tuy nhiên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo bà T1: tại đây, bà T1 yêu cầu bà T2 cung cấp cho bà một bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho bà T1 cho thể đi xin văn bản quy hoạch chính thức trong buổi sáng và nếu không có quy hoạch buổi chiều sẽ ký hợp đồng mua bán nhưng bà T2 vẫn kiên quyết từ chối mặc dù bà T1 đã mang theo số tiền mua đất rất lớn 2.300.000.000 đồng mà vẫn không thể có được bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà T2, do đó bà T1 không thể ký hợp đồng mua bán đất với bà T2; Theo bà T2, ông T3: tại đây bà T1 đổi ý không thực hiện hợp đồng như thỏa T2 với lý do cho rằng phần đất nêu

trên nằm trong quy hoạch nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

[2.4] Xét lý do không thực hiện được nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Về thời gian, địa điểm thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng: Hai bên đều xác định ngày 01/10/2018, các bên đều có mặt tại Phòng công chứng số 7 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đều thực hiện theo đúng thỏa T2.

- Về nghĩa vụ ký kết hợp đồng phải thực hiện theo thỏa T2 là hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là vật đặc định được các bên thỏa T2 chuyển nhượng tại Giấy nhận cọc là phần đất diện tích 1500m^2 thuộc thửa 718 tờ bản đồ số 77, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CC523041 số vào sổ cấp GCN CH004267 ngày 23/11/2015 cho hộ bà Hồ Thị Ngọc, cập nhật sang tên cho bà T2, ông T3 vào ngày 01/4/2016, phần đất này không nằm trong quy hoạch.

Việc bà T1 "yêu cầu bà T2 cung cấp cho bà một bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho bà T1 cho thể đi xin văn bản quy hoạch chính thức trong buổi sáng và nếu không có quy hoạch buổi chiều sẽ ký hợp đồng mua bán" là có căn cứ. Tuy nhiên do bà T2 không đồng ý cung cấp và cho rằng bà T1 đổi ý không thực hiện hợp đồng như thỏa T2 đã dẫn đến hai bên không thực hiện được nghĩa vụ ký kết hợp đồng.

Cấp sơ thẩm đã xác minh và nhận được kết quả trả lời theo công văn số 1341/TNMT ngày 08/5/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh cho biết: căn cứ Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 26/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) của huyện Bình Chánh, vị trí khu đất thuộc quy hoạch đường giao thông; căn cứ Quyết định số 6545/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về duyệt quy Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh thì vị trí khu đất thuộc nút giao thông dự phóng. Hiện nay, vị trí khu đất chưa có quyết định, thông báo thu hồi.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 281 Bộ luật dân sự năm 2015 thì *"Nghĩa vụ phải thực hiện một công việc là nghĩa vụ mà theo đó bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng công việc đó."*. Trong trường hợp này, nghĩa vụ phải thực hiện một công việc là nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng tài sản là vật đặc định được các bên thỏa T2 chuyển nhượng theo cam kết của bên chuyển nhượng là phần đất được chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch. Tuy nhiên, tình trạng thực tế hiện nay của phần đất này đang nằm trong quy hoạch thuộc nút giao thông dự phóng theo Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 26/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đối tượng tài sản không đúng với yếu tố đặc định "đất không nằm trong

quy hoạch" mà các bên thỏa T2. Việc các bên không thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa T2 là do đối tượng tài sản được chuyển nhượng không đúng với yếu tố đặc định "đất không nằm trong quy hoạch" mà các bên thỏa T2.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết là của ông T3 và bà T2 là chưa chính xác.

[2.5] Về lỗi dẫn đến việc không thực hiện được nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ quy định tại Điều 387 Bộ luật dân sự năm 2015 về "Thông tin trong giao kết hợp đồng" thì:

"1. Trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia biết.

2. Trường hợp một bên nhận được thông tin bí mật của bên kia trong quá trình giao kết hợp đồng thì có trách nhiệm bảo mật thông tin và không được sử dụng thông tin đó cho mục đích riêng của mình hoặc cho mục đích trái pháp luật khác.

3. Bên vi phạm quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường."

Cấp sơ thẩm nhận định "thông tin quy hoạch là có trước khi bà T2, ông T3 thỏa T2 giao kết hợp đồng với bà T1" và việc "bà T2, ông T3 trình bày mình không biết thông tin quy hoạch là không có căn cứ" là phù hợp.

Việc bà T2, ông T3 không cung cấp thông tin quy hoạch của phần đất thỏa T2 chuyển nhượng đã làm cho việc giao kết hợp đồng không thể thực hiện. Xác định lỗi không giao kết hợp đồng là do bà T2, ông T3 gây ra.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc đã nhận, không yêu cầu bồi thường do không thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có lợi cho bị đơn. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng là đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.6] Về ý kiến của bà T2, ông T3 trình bày việc trên giấy nhận cọc bà có ghi là đã nhận của bà T1 số tiền cọc 200.000.000 đồng nhưng thực tế bà nhận của bà T1 150.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng là bà T1 giữ lại chi tiền hoa hồng cho bà Tâm (là người môi giới) và bà T1. Cấp sơ thẩm nhận định lời khai này của bà T2, ông T3 phù hợp với lời trình bày của người làm chứng là bà T4. Tuy nhiên, bà T4 là chị em ruột của bà T2 và lời khai của bà T4 không phù hợp với phong tục tập quán tại địa phương (theo phong tục tập quán thì chi phí hoa hồng là do người bán trả cho người môi giới), bà T4 khai bà nhận tiền hoa hồng từ bà T1 (là người mua) là không phù hợp phong tục tập quán, ngoài lời trình

bày của mình thì bà T4 không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, Cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của người làm chứng bà T4 là có cơ sở.

Do bà T2, ông T3 không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông bà chỉ nhận của bà T1 số tiền 150.000.000 đồng nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bà T1 xuất trình được giấy nhận cọc có chữ ký của của T2, ông T3 và được bị đơn xác nhận chứng cứ này nên Cấp sơ thẩm căn cứ chứng cứ này để xác định bà T2, ông T3 phải trả lại cho bà T1 số tiền cọc là 200.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015, bị đơn vẫn phải chịu án phí đối với yêu cầu đã bị đình chỉ giải quyết do nguyên đơn rút một phần yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm theo như bản án sơ thẩm đã tuyên là 300.000 đồng. Đối với yêu cầu còn lại, Cấp sơ thẩm xác định do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội là đúng quy định. Bà T2, ông T3 chịu 10.000.000 đồng. Tổng cộng bà T2, ông T3 phải chịu là 10.300.000 đồng.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của bị đơn, ông T3 và bà T2.

- Về nội dung:

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu "Hủy "giấy nhận cọc" ngày 30/5/2018 giữa bà T với bà T2, ông T3" của nguyên đơn.

Không chấp nhận kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của ông T3 bà T2, giữ nguyên phần còn lại của bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 281, Điều 328, Điều 387 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T: Buộc bà T2, ông T3 có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi bà T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T3, bà T2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông T3, bà T2 phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà T2, ông T3 chịu 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà T số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng) mà bà T1 đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0006209 ngày 15/11/2018 và biên lai thu số AA/2019/0079189 ngày 02/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn – ông T3 phải chịu án phí là 300.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2019/0078532 ngày 31/01/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T3 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn – bà T2 phải chịu án phí là 300.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2019/0078533 ngày 31/01/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục THA dân sự huyện Bình Chánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Tài