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

Bản án số: 63/2023/DSPT
Ngày: 12/4/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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 **Lê Thị Ký**

Ông **Đỗ Minh Nhựt**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Út**

Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Vũ Thị Mỹ Liên** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2023 tại Trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2023/TLPT-DS ngày 10/01/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2023/QĐ-PT ngày 09/3/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 186/2023/QĐ-PT ngày 05/4/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Huỳnh Kim S , sinh năm: 1972.

Địa chỉ: số 258, đường V, ấp Đ, xã PĐ, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị S : Anh Tôn Đức T , sinh năm 1992.
HKTT: Thôn H, xã VL, huyện CL, tỉnh Hà Tĩnh.
Tạm trú: Số 440, đường L, ấp CK, xã PH, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2019)

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Tấn Đ , sinh năm: 1979.

Địa chỉ: số 25/33, đường số 6, khu phố 3, phường B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đức: Anh Lê Văn Ng , sinh năm 1973.

Địa chỉ: 308/6, Nguyễn Thượng H, P.5, Q. PN, TP. Hồ Chí Minh.
(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2023)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Trần Quang Đ , sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Số 242/75/14, đường BH, phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Định: Anh Lê Văn Ng , sinh năm 1973.

Địa chỉ: 308/6, Nguyễn Thượng H, P.5, Q. PN, TP. Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2023)

Người làm chứng: Ông Dương Văn Ch , sinh năm 1963.

HKTT: Ấp CK, xã PH, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

(Anh Tân và anh Ngọc có mặt)

NỘI DUNG 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 Anh Tôn Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày*:**

Qua giới thiệu của môi giới là Ông Dương Văn Ch , chị S được biết Anh Nguyễn Tấn Đ đang có thửa đất muốn chuyển nhượng tọa lạc tại xã ĐP, huyện NT. Ngày 10/4/2019, chị S và anh Đ kí kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 14, diện tích 826m^2, loại đất: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: xã ĐP, huyện NT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CO739857 do Sở TNMT Đồng Nai cấp ngày 30/7/2018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 07057. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 2.450.000.000đ (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng). Tiến độ thanh toán như sau:

- Đợt 1: Ngay sau khi kí kết hợp đồng đặt cọc, chị S đã đặt cọc số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng);

- Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày kí hợp đồng đặt cọc, bên bán liên hệ cơ quan có thẩm quyền công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó chị S thanh toán cho bên bán số tiền còn lại là: 2.250.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi kí kết hợp đồng đặt cọc, chị S xem phần chú thích tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết thửa đất nêu trên thuộc Dự án Khu đô thị du lịch do Tổng Công ty TN làm chủ đầu tư, đã có thông báo thu hồi đất của UBND huyện NT. Do lo ngại khó khăn trong việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị S liên hệ UBND huyện NT thì được biết thửa đất nêu trên bị cấm chuyển nhượng, giao dịch. Do đó, chị S liên hệ anh Đ thì anh Đ cho biết thửa đất nêu trên không thể sang tên được mà chỉ có thể giao dịch được bằng hình thức kí hợp đồng ủy quyền toàn phần cho chị S . Do hợp đồng ủy quyền toàn phần không phải là hoạt động sang tên, chỉnh lí Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định chủ sử dụng đất mà chỉ là hành vi pháp lí đơn phương đồng ý cho người khác thay mặt,

nhân danh chủ sử dụng đất để thực hiện một số hoạt động nhất định trong phạm vi ủy quyền. Điều này dẫn đến rủi ro pháp lí vì hợp đồng ủy quyền nêu trên sẽ chấm dứt hiệu lực khi bên ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền hoặc bên ủy quyền chết.

Nhận thấy quá rủi ro đối với giao dịch nêu trên, chị S đã liên hệ anh Đ đề nghị hủy bỏ hợp đồng và hoàn trả lại cho chị S toàn bộ số tiền đã đặt cọc nhưng anh Đ không đồng ý.

Do phần đất chị S đặt cọc để nhận chuyển nhượng đã bị Nhà nước thu hồi thì không chuyển nhượng sang tên được nên hợp đồng bị vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được, vì vậy, chị S đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 giữa chị và anh Đ là vô hiệu, buộc anh Đ phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 200.000.000 đồng.

Theo bị đơn Anh Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Anh Trần Quang Đ và anh là đồng chủ sử dụng đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai. Ngày 01/3/2019, anh Đ ủy quyền cho anh được thay mặt anh Đ quản lý đất, được quyền giao dịch nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng, ký tên nhận tiền cọc và các giấy tờ chuyển nhượng sang tên đối với thửa đất trên.

Ngày 10/4/2019, chị S và anh ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung chị S sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 826m^2, loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 14, tọa lạc xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CO739857 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/7/2018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 07057. Chị S đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho anh. Số tiền còn lại 2.250.000.000 đồng sẽ được giao cho anh khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng trong vòng 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng nhận tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất do người đi cùng chị S tên Ch viết tại quán cà phê gần nơi chuyển nhượng đất. Hôm đó, có anh, chị S , người đi cùng chị S tên Ch và ông Đ . Khi ký hợp đồng, anh đã nói rõ với chị S đất này đã bị Nhà nước thu hồi (có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị S thể hiện nội dung này) nên mới chuyển nhượng với giá 3.000.000đ/m^2 và chị S đồng ý mua, hẹn ngày ra công chứng sẽ giao số tiền còn lại, giấy tờ bên chị S lo. Anh đã nhận tiền đặt cọc của chị S 200.000.000 đồng ngay ngày làm hợp đồng đặt cọc. Đến hạn 30 ngày theo hợp đồng đặt cọc, chị S không thực hiện chồng đủ số tiền còn lại cho anh và xin gia hạn thêm 10 ngày, anh đã đồng ý. Nhưng quá 10 ngày, chị S vẫn không chồng tiền đủ và có yêu cầu xin nhận lại tiền cọc vì cho rằng đất này không sang tên được. Trước đó, anh đã nói là đất quy hoạch chỉ công chứng ủy quyền chứ không chuyển nhượng, sang tên được nhưng chị S nói giấy tờ chị lo được nên đó là lỗi của chị S . Số tiền cọc 200.000.000đ nhận của chị S anh và ông Đ dùng để đặt cọc mua đất khác, nhưng do chị S không chồng đủ số tiền

còn lại theo thỏa thuận cho anh, dẫn đến anh cũng không có tiền nhận chuyển nhượng đất của người khác và bị mất cọc.

Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị S . Anh yêu cầu chị S rút đơn khởi kiện, ngoài ra anh không có yêu cầu gì thêm. Anh yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Quang Đ trình bày:

Anh thống nhất, đồng ý với ý kiến trình bày nội dung của anh Đ nêu trên, anh là người đồng sử dụng hợp pháp cùng anh Đ đối với thửa số 108, tờ bản đồ số 14, tọa lạc xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, được Sở TNMT Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO739857 ngày 30/7/2018. Dù đất đã bị quy hoạch, thu hồi trên giấy tờ nhưng trên thực tế thì chưa bị thu hồi, nên việc công chứng ủy quyền các bên sẽ thực hiện được. Vì vậy, anh và anh Đ đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 với chị S để chuyển nhượng thửa đất trên (anh ủy quyền cho anh Đ thực hiện).

Tại tòa, chị S yêu cầu anh Đ trả lại tiền cọc là không đúng vì đó là lỗi của chị S . Đất này, hiện nay anh đã ủy quyền cho anh Đ thay mặt ông quản lý đất, được quyền giao dịch nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng, ký tên nhận tiền cọc và các giấy tờ chuyển nhượng sang tên. Anh không có yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu tòa giải quyết vắng mặt anh theo quy định pháp luật.

Người làm chứng Ông Dương Văn Ch trình bày:

Ông là người môi giới để chị S nhận chuyển nhượng từ anh Đ đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã ĐP, huyện NT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 739857 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/7/2018. Ông là người làm chứng toàn bộ quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc giữa Chị Huỳnh Kim S và Anh Nguyễn Tấn Đ . Mẫu hợp đồng đặt cọc là do ông mang theo và chữ viết trong mẫu hợp đồng đặt cọc là do ông viết. Hai bên gặp nhau tại quán cà phê gần thửa đất để ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/4/2019. Khi hai bên gặp nhau chỉ thống nhất về giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên liên hệ cơ quan có thẩm quyền công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó chị S sẽ thanh toán cho anh Đ số tiền 2.250.000.000 đồng còn lại. Ngoài ra, các bên không thỏa thuận thêm vấn đề gì khác. Anh Đ đưa cho chị S xem sơ qua về sổ đất (bản phôtô). Đồng thời, anh Đ không nói và chị S cũng không biết là đất này không sang tên được tại cơ quan nhà nước.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị S mới biết được thửa đất trên không thể chuyển nhượng được do không đăng ký sang tên được tại cơ quan nhà nước nên chị S có liên hệ anh Đ để xin lại tiền đặt cọc nhưng anh Đ không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn –Chị Huỳnh Kim S về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với bị đơn - Anh Nguyễn Tấn Đ .

Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 giữa Chị Huỳnh Kim S và Anh Nguyễn Tấn Đ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 108, tờ bản đồ số 14, diện tích 826m^2, loại đất: đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã ĐP, huyện NT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CO739857 do Sở TNMT Đồng Nai cấp ngày 30/7/2018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 07057 là vô hiệu; buộc Anh Nguyễn Tấn Đ phải trả lại cho Chị Huỳnh Kim S số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị S về việc buộc Anh Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chị S số tiền 200.000.000 đồng.

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

- Ngày 09/02/2022, bị đơn Anh Nguyễn Tấn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch với lý do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án mà không tống đạt giấy triệu tập và quyết định đưa vụ án ra xét xử cho anh là vi phạm nghiêm trọng tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo (quá hạn) của bị đơn Anh Nguyễn Tấn Đ được chấp nhận 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:

Bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh vì tiến hành xét xử vụ án mà không tống đạt giấy triệu tập và quyết định đưa vụ án ra xét xử cho anh thực hiện quyền tham gia phiên tòa. Theo tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện ngày 21/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành Thông báo số 954/TB-TA về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 28/12/2021. Thông báo này được gửi chuyển phát nhanh cho anh Đ nhưng không thể hiện anh Đ nhận được thông báo trên, như vậy việc tống đạt văn bản tố tụng của tòa án sơ thẩm là chưa hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ cho rằng người ký hợp đồng đặt cọc với anh không phải là chị S nên chị S không có quyền khởi kiện. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch do cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc tống đạt văn bản tố tụng và phát sinh tình tiết mới về chủ thể khởi kiện.

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 quá hạn ngày 09/02/2022 của Anh Nguyễn Tấn Đ được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp nhận tại Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 06/2022/QĐ-PT ngày 08/4/2022 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 vụ án:

Theo các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thể hiện: Ngày 10/4/2019 giữa Chị Huỳnh Kim S và Anh Nguyễn Tấn Đ ký kết Hợp đồng nhận tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất, theo đó chị S đồng ý nhận chuyển nhượng và anh Đ đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 14, có diện tích 826m^2, loại đất: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: xã ĐP, huyện NT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO739857 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/7/2018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 07057. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 2.450.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Phương thức thanh toán:

- Đợt 1: ngay sau khi kí kết hợp đồng đặt cọc, bà Sang đã đặt cọc số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng);

- Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày kí hợp đồng đặt cọc, bên bán liên hệ cơ quan có thẩm quyền công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó chị S thanh toán cho bên bán số tiền còn lại là: 2.250.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng).

Phần cam kết chung theo hợp đồng thể hiện: "… nếu thay đổi không bán thì phải bồi thường lại cho bên mua số tiền nhận cọc gấp 2 lần tức là 400.000.000 đồng".

Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 có chữ ký và chữ viết của người giao tiền là Huỳnh Kim S, người nhận tiền là Nguyễn Tấn Đ, người làm chứng là Dương V Ch (tức là Dương Văn Ch).

Theo Công văn số 4743/VPĐK.NT-ĐKTK ngày 21/9/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh NT cung cấp thông tin quy hoạch theo yêu cầu của Tòa án thể hiện: *"Qua kết quả thẩm tra quy hoạch cho thấy thửa đất số 108, diện tích 826m^2, tờ bản đồ số 14 tại xã Đại Phước (bản đồ địa chính thành lập 2008) thuộc quy hoạch dự án Khu đô thị du lịch do Công ty Cổ phần Tổng Công ty TNlàm chủ đầu tư đã có Thông báo thu hồi đất số 663/TB-UBND ngày 28/07/2017 của UBND huyện NT.*

Tại văn bản số 6968/VPĐK-ĐKTK ngày 18/10/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai đã xác định: "*Căn cứ Điều 49, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 đối với trường hợp dự án đã quá 03 năm mà chưa có quyết định thu hồi đất, đồng thời khi phối hợp kiểm tra tiến độ dự án, nếu chưa triển khai công tác bồi thường thì thực hiện giải quyết hồ sơ đăng ký biến động về đất đai,*

sau khi đã thực hiện biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất", nhưng thửa đất trên mới có thông báo thu hồi vào ngày 28/7/2017, đến ngày 10/4/2019 thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giữa chị S với anh Đ là 01 năm 8 tháng 18 ngày chưa quá 03 năm nên không được thực hiện biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Văn bản số 5586/VPĐK.NT-ĐKTK ngày 02/12/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh NT căn cứ Văn bản số 2801/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 11/12/2020 của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường (đã Căn cứ Khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*)* xác định: *thửa đất đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không cấp giấy chứng nhận* (bao gồm việc cấp giấy do giấy chứng nhận mới trong việc thực hiện biến động chuyển quyền sử dụng đất, tặng cho, …)".

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 7 Điều 170 Luật Đất đai 2013 về nghĩa vụ của người sử dụng đất phải "giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất" và theo điểm đ khoản 1 Chỉ thị 03/2010 ngày 10/12/2010 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định *"Không được thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất đối với các khu vực đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt mà đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền"*.

Như vậy, quyền sử dụng đất đối với thửa số 108, tờ bản đồ số 14, tọa lạc xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai là đất thuộc dự án khu đô thị do Công ty Cổ phần Tổng Công ty TNlàm chủ đầu tư và đã có Thông báo thu hồi đất số 663/TB-UBND ngày 28/7/2017 của UBND huyện NT. Theo quy định của pháp luật và Văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thì tại thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và chị S không thể thực hiện do đất đã có thông báo thu hồi nên hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 giữa chị S và Anh Nguyễn Tấn Đ là vô hiệu từ thời điểm ký kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét thấy lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu là do cả hai bên có lỗi ngang nhau, do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị S về việc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc Anh Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm hoàn trả cho chị S số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu anh Đ phải bồi thường cho chị S số tiền 200.000.000đ là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Bị đơn Anh Nguyễn Tấn Đ kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án mà không tống đạt giấy triệu tập và quyết định đưa vụ án ra xét xử cho anh là vi phạm nghiêm trọng tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh. Xét thấy tại biên bản làm việc ngày 08/3/2021, anh Đ đã thể hiện yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt anh (BL 106) và sau khi xét xử tòa án sơ thẩm cũng đã tống đạt bản án để anh Đ thực hiện quyền kháng cáo của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng đã được tranh

tụng về toàn bộ các vấn đề của vụ án với phía nguyên đơn, do đó quyền lợi của anh Đ vẫn được cấp sơ thẩm và phúc thẩm đảm bảo theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay (12/4/2023), anh Đ cho rằng anh có nhận số tiền cọc 200.000.000đ nhưng không nhận tiền cọc của chị S mà từ người đàn ông tên Vũ và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để tiến hành giám định chữ ký của chị S . Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, chị S đều thừa nhận chữ ký tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 là của chị S . Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị tạm ngưng phiên tòa để tiến hành giám định chữ ký của chị S tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 của anh Đức.

Tại bản tự khai (BL53) anh Đ đã khai*"...ngày 10/4/2019, tôi có nhận cọc của chị S là 200.000.000đ..."* và biên bản làm việc ngày 08/3/2021 (BL 106) anh Đ xác định "*...tôi có nhận tiền đặt cọc của chị S 200.000.000đ ngay ngày làm hợp đồng đặt cọc...*". Tại bản tự khai (BL 118), Ông Dương Văn Ch – người làm chứng cũng khai "*...Ngày 10/4/2019, bà Sang gặp ông Đức để ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất....*

Mẫu hợp đồng đặt cọc là do tôi mang theo và chữ viết trong hợp đồng đặt cọc cũng là do tôi viết".

Tại phiên tòa phúc thẩm, bản thân anh Đ cũng thừa nhận mục đích nhận số tiền 200.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 là để chuyển nhượng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 14, có diện tích 826m^2, loại đất: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, việc anh Đ và chị S ký kết với nhau Hợp đồng nhận tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019 là có thật. Việc anh Đ cho rằng không nhận tiền cọc của chị S nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được phía nguyên đơn thừa nhận, không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ nên không có cơ sở xem xét.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đức, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Anh Nguyễn Tấn Đ phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Huỳnh Kim S phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số AA/2018/0026494 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn trả cho chị S số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Anh Nguyễn Tấn Đ phải chịu 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 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch (anh Đ đã nộp xong).

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết vụ án không 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 bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

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

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 49, 67, 170, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Chỉ thị 03/2010 ngày 10/12/2010 của Bộ tài nguyên và môi trường; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chị Huỳnh Kim S về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với bị đơn Anh Nguyễn Tấn Đ .

-Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2019 giữa Chị Huỳnh Kim S và Anh Nguyễn Tấn Đ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 108, tờ bản đồ số 14, diện tích 826m2, loại đất: đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã ĐP, huyện NT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CO739857 do Sở TNMT Đồng Nai cấp ngày 30/7/2018, số vào sổ cấp CS 07057 là vô hiệu; Buộc Anh Nguyễn Tấn Đ phải trả lại cho Chị Huỳnh Kim S số tiền nhận đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị S về việc buộc Anh Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chị S số tiền 200.000.000 đồng.

2. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 là 05 năm được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

Anh Nguyễn Tấn Đ phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Huỳnh Kim S phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 10.300.000đ

(Mười triệu ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số AA/2018/0026494 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn trả cho chị S số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Án phí phúc thẩm:

Anh Nguyễn Tấn Đ phải chịu 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 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch (anh Đ đã nộp xong).

4. 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 NT;
- VKSND huyện NT;
- Chi cục THADS huyện NT;
- Đương sự;
- Lưu.

Bùi Lan Hương