

**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: 344/2018/DS-PT

Ngày: 03-4-2018

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng 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: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phạm Thị Hằng

2/ Ông Nguyễn Minh Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thụy Yến Vy

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2018 về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do có Đơn kháng cáo của ông Phan Nhựt Minh H đối với Bản án số 113/2017/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 558/2018/QĐPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 1275/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Q, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 389 đường V, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức U, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 57 Đường Y, Khu phố B, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Phan Nhựt Minh H, sinh năm 1979

Địa chỉ: E6/109 đường G, Ấp X, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 39 Đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1980

Địa chỉ: E6/109 đường G, Ấp P, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 39 Đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Ngô Văn S, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 49 đường P, Phường D, thành phố T, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Q, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 389 đường V, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1965

Địa chỉ: E11/258A Ấp P, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm vào các ngày 27/3/2018 và 03/4/2018, ông U, ông Hội có mặt; bà Q, bà G vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì:

Nguyên đơn bà Trần Thị Q có người đại diện theo ủy quyền – Ông Nguyễn Đức U trình bày:

Vào ngày 24/4/2015 bà Trần Thị Q và ông Phan Nhựt Minh H có lập hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay để mua phần đất có diện tích là 1.015m² thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 31, tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03817 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phan Nhựt Minh H vào ngày 10/6/2014). Số tiền đặt cọc hai bên thỏa thuận và bàn giao là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Khi lập hợp đồng đặt cọc thì bà Q và ông H thỏa thuận là hẹn một tháng sau ra công chứng, nhưng sau đó bà Q biết được phần đất đã mua của ông H nằm trong khu quy hoạch cây xanh cách ly đường ray xe lửa. Do đó, bà Q và ông H tạm ngưng việc tiến hành ra công chứng. Bà Q đã nhiều lần đến gặp ông H để thương lượng tìm hướng giải quyết nhưng ông H không có thiện chí. Nay bà Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2015 giữa bà Trần Thị Q với ông Phan Nhựt Minh H, đồng thời buộc ông H trả lại cho bà Q số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, không yêu cầu lãi, trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông cũng không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Phan Nhựt Minh H trình bày:

Vào ngày 24/4/2015 ông có lập hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.015m² thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 31, tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03817 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông vào ngày 10/6/2014). Số tiền bà

Q đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, ông đã nhận đủ vào ngày 24/4/2015. Trước khi bà Q mua khu đất của ông thì ông có nói với bà Q là tìm hiểu kỹ thông tin về khu đất, trước và sau khi lập hợp đồng đặt cọc với bà Q thì ông cũng không được biết là khu đất của ông nằm trong khu quy hoạch cây xanh. Cho tới khi bà Q khởi kiện ra Tòa án thì ông mới được biết thông tin về khu quy hoạch cây xanh. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc xong bà Q tìm hiểu thông tin biết là đất nằm trong khu quy hoạch thì đã dừng việc ra công chứng việc mua bán đất với ông và khởi kiện ông ra Tòa án. Nay bà Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2015 giữa ông với bà Q thì ông cũng đồng ý còn buộc ông trả lại cho bà Q số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thì ông không đồng ý vì ông không có lỗi, hai bên đã thỏa thuận việc mua bán ông cũng không biết là đất nằm trong khu quy hoạch, bà Q tự ý dừng việc mua bán và ra công chứng thì phía bên bà Q phải mất cọc. Hiện tại gia đình ông cũng chưa nhận được bất kỳ một thông tin, quyết định nào của Cơ quan nhà nước về việc đất nằm trong khu quy hoạch do đó ông yêu cầu Tòa án xác minh việc khu đất các bên đang tranh chấp nằm trong khu quy hoạch cây xanh cách ly đường ray xe lửa có từ thời điểm nào, trước hay sau ngày các bên lập hợp đồng đặt cọc. Việc khu đất nằm trong khu quy hoạch thì có cấm việc các bên nhận chuyển nhượng hay không. Do số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc bà Q đã giao cho ông thì một phần ông có đầu tư mua một căn nhà khác của bạn ông nên giờ bà Q yêu cầu trả lại thì ông sẽ bị thiệt hại và một phần ông đã chi trả cho người môi giới ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông cũng không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tuyên trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Nhựt Minh H. Việc mua bán đất giữa ông H với bà Q thì bà không biết. Bà cũng không biết việc ông H nhận tiền đặt cọc của bà Q và số tiền đó cũng không sử dụng vào mục đích sinh hoạt trong gia đình. Bà cũng không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc không đến Tòa án được nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của bà. Ngoài ra, bà cũng không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Tùng có người đại diện theo ủy quyền – Bà Trần Thị Q trình bày:

Bà thống nhất ý kiến với ông Nguyễn Đức U và bà cũng không có ý kiến gì thêm. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của bà.

Người làm chứng bà Nguyễn Ngọc G trình bày:

Bà và ông Phan Nhựt Minh H có mối quan hệ bà con, do biết ông H có nhu cầu bán đất nên bà đứng ra môi giới bán đất cho ông H. Do ngẫu nhiên nên bà có gặp bà Trần Thị Q khi đó bà Q đang có nhu cầu mua đất nên bà có giới thiệu cho bà Q mua thửa đất số 538 tờ bản đồ số 31 tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H. Khi giới thiệu bà Q mua thửa đất trên của ông H thì bà có

nói với bà Q là đất này nằm trong khu kho tàng bên bãi. Ông H là chủ đất có gặp bà Q và nói rõ đất nằm trong khu kho tàng bên bãi nhưng bà Q vẫn quyết định mua.

Ngày 24/4/2015 thì ông H, bà Q có tiến hành lập hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay để mua thửa đất trên của ông H, lúc đó có mặt bà để làm chứng cho hai bên. Ông H, bà Q thỏa thuận thống nhất mua bán phần đất có diện tích 1.015m², thửa đất số 538, tờ bản đồ số 31, tại xã T, huyện B (Đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 03817 ngày 10/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho Phan Nhựt Minh H) với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng. Bà Q sẽ thanh toán cho ông H thành 02 đợt, đợt 01 ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, đợt 02 số tiền còn lại là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng sẽ thanh toán cho ông H ngay sau khi hai bên đã thực hiện xong thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc và việc bà Q thanh toán cho ông H số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc bà cũng có chứng kiến. Sau khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2015 thì phía bên bà Q có nhờ người nhà đến xã tìm hiểu thì mới biết là phần đất đã đặt cọc mua của ông H nằm trong khu quy hoạch cây xanh làm đường ray xe lửa. Trước đây bà chỉ biết là đất của ông H nằm trong khu kho tàng, bên bãi, đến sau này khi bà Q tìm hiểu thông tin ở ngoài xã hội thì bà mới biết đất này nằm trong khu quy hoạch cây xanh. Nay bà Trần Thị Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2015 giữa bà Q và ông H đồng thời yêu cầu ông H trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng mà ông H đã nhận thì bà không có liên quan vì bà chỉ là người môi giới hai bên mua đất, việc mua bán giữa các bên bà đã môi giới xong, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Vì bận công việc không đến Tòa án được do đó bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết. Bà cam đoan lời khai trên là đúng sự thật, nếu sai trái bà hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngoài ra, bà cũng không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2017/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Q về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Phan Nhựt Minh H.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24/4/2015 giữa bà Trần Thị Q với ông Phan Nhựt Minh H.

- Buộc ông Phan Nhựt Minh H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Q số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, ông Phan Nhựt Minh H có đơn kháng cáo đối với Bản án số 113/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của ông H yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm, phía bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Q và không đồng ý trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc vì lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuộc về bà Q. Đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm y án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của bị đơn, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 18/12/2017, bị đơn ông Phan Nhựt Minh H kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 24/4/2015 giữa ông H và bà Q có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ, theo đó bà Q đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ có diện tích 1.015m², thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 31, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng, bên B (là bà Q cam kết): “... đã xem xét kỹ về tình trạng pháp lý, tình trạng sử dụng đất...” và cũng thỏa thuận: Sau khi ký kết hợp đồng này nếu bên B (bà Q) thay đổi ý kiến không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền bà Q đã giao cho ông H. Lý do bà Q đưa ra để không nhận chuyển nhượng là sau khi đặt cọc bà tìm hiểu thì biết phần đất này nằm trong khu quy hoạch cây xanh cách ly đường ray xe lửa nên bà Q không tiếp tục chuyển nhượng và buộc ông H trả lại tiền đặt cọc là không phù hợp bởi lẽ: Tại công văn số 261/UBND ngày 15/02/2016 của UBND huyện B trả lời công văn số 990/TAHBC ngày 14/9/2015 và Công văn số 1363/TAHBC ngày 16/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện B thì: “...việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 188 Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013. Hiện vị trí khu đất nêu trên không thuộc ranh các dự án đã có quyết định thu hồi đất, chấp thuận chủ trương của các cơ quan có thẩm quyền” và tại công văn số 3710/TNMT-CP ngày 03/11/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B: “...Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất trên được thực hiện khi thỏa các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất”. Theo quy định này, quyền sử dụng đất của ông H thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 31, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm ông H và bà Q ký kết hợp đồng đặt cọc là đủ điều kiện để chuyển nhượng. Việc bà Q cho rằng phần đất nêu trên không đủ điều kiện để chuyển mục đích đất ở, cũng như không đủ điều kiện xây dựng để không tiếp tục hợp đồng là không phù hợp. Vì theo hợp đồng ký kết giữa hai

bên, không có thỏa thuận nào ông H cam kết đất đủ điều kiện để chuyển mục đích đất ở, cũng như đủ điều kiện xây dựng. Bên cạnh đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU660803 do UBND huyện B cấp ngày 10/6/2014 cho ông H có thời hạn sử dụng đến năm 2017. Trong hợp đồng và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của bà Q thừa nhận khi ký kết hợp đồng bà đã xem xét kỹ giấy tờ pháp lý của khu đất.

Do vậy, khi bà Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà Q phải mất số tiền đã giao cho ông H theo đúng thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc (Chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 24/4/2015. Do đó, kháng cáo của ông H và đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc (Chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 24/4/2015, Tòa án cấp sơ thẩm xử “Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24/4/2015 giữa bà Trần Thị Q với ông Phan Nhựt Minh H là phù hợp.

Do yêu cầu của bà Q không được chấp nhận nên bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng. Ông H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Nhựt Minh H.

Sửa án sơ thẩm:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Q: Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24/4/2015 giữa bà Trần Thị Q với ông Phan Nhựt Minh H.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Q về việc buộc ông Phan Nhựt Minh H trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng. Được cản trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu số AE/2011/09443 ngày 09/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Q còn phải nộp 5.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phan Nhựt Minh H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AC/2017/0031000 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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 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:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Thị Kim Quy