TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2023/DS-PT
Ngày 20-3-2023
V/v tranh chấp về 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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2023/QĐPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 118/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 5, ấp R, xã Định T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị K, sinh năm 1972; địa chỉ: số 352/30 đường N, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Ông Phan Ngọc N, sinh năm 1970; địa chỉ: số 352/30 đường N, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Ông Lê Vạn H, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Phạm Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày:

Ngày 17/01/2022, bà Bùi Thị T có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 671m^2 thuộc thửa đất 554, tờ bản đồ 27 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00219 ngày 15/4/2010 do UBND huyện D cấp cho Bà Phạm Thị K. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2022, thể hiện phần đất nhận chuyển nhượng có giá trị là 2.140.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc cho bà K 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi công chứng. Hai bên thỏa thuận thời gian công chứng là ngày 17/4/2022; các bên có thỏa thuận nếu đất bị quy hoạch thì bên bán phải trả lại tiền cọc cho bên mua. Quá trình thực hiện hợp đồng, qua thông tin bên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D, bà T biết được phần đất trên bị quy hoạch để làm đường, còn lại chưa được ½ diện tích đất sử dụng.

Do quyền và lợi ích bị xâm phạm nên bà T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/01/2022 giữa bà Bùi Thị T và Bà Phạm Thị K; yêu cầu bà K trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T chỉ yêu cầu bà K trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng, vì số tiền cọc 200.000.000 đồng, trong đó có ½ số tiền trên là của bà T, ½ là tiền của ông H. Hai bên thỏa thuận bà T sẽ là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng với tư cách bên mua còn ông H là người làm chứng.

Bị đơn Bà Phạm Thị K trình bày:

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 671m^2 thuộc thửa đất 554, tờ bản đồ 27 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00219 ngày 15/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho Bà Phạm Thị K. Giá trị chuyển nhượng là 2.140.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho bà K 200.000.000 đồng. Bà K chi tiền môi giới là 40.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc có bà K, bà T, ông H. Hai bên hẹn ngày công chứng là ngày 17/4/2022. Theo hợp đồng thì bà K là người làm giấy tờ nhưng bà K có nhờ ông H làm giùm với giá 10.000.000 đồng.

Khoảng hai đến ba tuần sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T có gọi điện cho bà K nói rằng đất bị quy hoạch làm đường nên không muốn tiếp tục hợp đồng. Ông H cũng gọi cho bà K trình bày đất bị quy hoạch nên ngưng làm giấy tờ. Về nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2022 thể hiện "*trường hợp đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại cho bên B số tiền đã đặt cọc*". Tuy nhiên, bà K không biết nội dung trên khi ký hợp đồng cho đến khi Tòa thụ lý vụ án. Còn về thông tin đất bị quy hoạch không có cơ quan nhà nước nào thông báo cho bà K biết. Bà K cho

rằng khi ký hợp đồng đặt cọc thì đất chưa bị quy hoạch nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà K không đồng ý về việc trả lại tiền cọc. Riêng về việc hủy hợp đồng thì bà không có ý kiến. Hiện nay, bà K vẫn đồng ý chuyển nhượng cho bà T với giá 2.140.000.000 đồng nếu bà T tiếp tục nhận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Vạn H trình bày:

Ông H thống nhất với ý kiến của bà T, yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/01/2022 giữa bà Bùi Thị T và Bà Phạm Thị K. Đồng thời, đề nghị bà K trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Về số tiền cọc 200.000.000 đồng thì ½ số tiền này là của ông H góp cho bà T để nhận chuyển nhượng đất của bà K. Ông H góp vốn chứ không đứng tên trong hợp đồng đặt cọc với tư cách người mua. Ông H cũng thỏa thuận với bà T là bà T sẽ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi làm thủ tục, còn phân chia lợi nhuận như thế nào thì bà T và ông H sẽ tự thỏa thuận. Nay, ông H đồng ý để bà T một mình khởi kiện bà K và không có thắc mắc hay tranh chấp gì trong vụ án này. Còn nếu sau này Tòa án tuyên trả lại tiền cho bà T thì ông và bà T sẽ tự giải quyết với nhau. Tại phiên tòa, ông H cũng đồng ý với ý kiến của bà T là chỉ yêu cầu bà K trả lại 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc N trình bày: Ông N thống nhất với ý kiến của bà K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Bùi Thị T đối với Bà Phạm Thị K.

1.1. Hủy hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng đặt cọc" ngày 17/01/2022 giữa bà Bùi Thị T và Bà Phạm Thị K.

1.2. Bà Phạm Thị K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Bùi Thị T số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T đối với số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) trong tổng số 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo đơn khởi kiện ngày 23/02/2022.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Phạm Thị K phải chịu số tiền là 5.300.000 đồng (*năm triệu ba trăm ngàn đồng*).

2.2. Hoàn trả cho bà Bùi Thị T số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0007210 ngày 23/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 22/11/2022, bị đơn Bà Phạm Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc 100.000.000 đồng là tự nguyện, xem như là tiền hỗ trợ cho bị đơn đối với việc nguyên đơn phá bỏ số cây trồng trên đất của bị đơn. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các đương sự thống nhất nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2022 giữa bà Bùi Thị T và Bà Phạm Thị K, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trường hợp đất bị quy hoạch, thì bà K phải trả cọc cho bà T. Tại Công văn số 859/UBND-BTCD ngày 24/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện D xác định thửa đất của bà K có nằm trong quy hoạch sử dụng đất. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bà K không phù hợp. Căn cứ khoản 1 Điều 308, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Phạm Thị K kháng cáo trong thời hạn luật định.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Phạm Thị K:

Bà Bùi Thị T và Bà Phạm Thị K thống nhất ký kết Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 17/01/2022 để chuyển nhượng có diện tích 671m^2 thuộc thửa đất 554, tờ bản đồ 27 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00219 ngày 15/4/2010 do UBND huyện D cấp cho Bà Phạm Thị K. Bà T đã đặt cọc cho bà K số tiền 200.000.000 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Công văn số 859/UBND-BTCD ngày 24/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện D (bút lục 73) có nội dung: "*Phần diện tích 671m^2 thuộc thửa đất 554 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00219 do UBND huyện D cấp cho Bà Phạm Thị K ngày 15/01/2010 được quy hoạch một phần là đất ở nông thôn (ONT), một phần là đất giao thông (DGT) theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của UBND huyện D đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 05/4/2022".* Như vậy, có cơ sở xác định thửa đất 554 thuộc quy hoạch một phần là đất giao thông (DGT) từ ngày

05/4/2022 nên không đáp ứng điều kiện của bên nhận chuyển nhượng. Đây là sự kiện khách quan nên các bên không có lỗi cố ý khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trong khi bà K không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 17/01/2022 có nội dung: "*Trường hợp đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại cho bên B số tiền đã đặt cọc*", tức bên bán là Bà Phạm Thị K trả cho bên mua là bà Bùi Thị T số tiền cọc 200.000.000 đồng. Nội dung thỏa thuận này trong hợp đồng đặt cọc không xác định thời điểm đất bị quy hoạch trước hay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Đây là điều kiện của việc chấm dứt hợp đồng. Cho nên, khi phát sinh tình huống quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch hợp đồng bị chấm dứt do đất bị quy hoạch. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 423 Bộ luật Dân sự tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 427 Bộ luật Dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng là có căn cứ. Theo đơn khởi kiện thì bà T yêu cầu trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng, đến tại phiên tòa sơ thẩm, bà T chỉ yêu cầu bà K trả 100.000.000 đồng và bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc 100.000.000 đồng, số tiền này để hỗ trợ bà K đối với số cây trồng bị phá bỏ. Đây là ý chí tự định đoạt của bà T, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp.

Riêng mối quan hệ hùn vốn của bà T và ông Lê Vạn H, mỗi người hùn 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất của bà K thì bà K không biết, bà T và ông H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét là có căn cứ, nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Kháng cáo của bị đơn Bà Phạm Thị K là không có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Phạm Thị K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011148 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký, đóng dấu)

Trần Thị Thanh Trúc