

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2022/DS-PT
Ngày 14-9-2022
V/v trA chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Vân Thuý
Bà Vũ Thị ThA Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về trA chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân quận LC, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 92/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *NgU đơn:* Bà Nguyễn Ngọc U, sinh năm 1976; nơi ĐKKHKT: Khu Lực Hành, phường ĐL, quận HA, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 499 đường ĐP, phường ĐP, quận DK, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người đại diện hợp pháp của ngU đơn: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số 84, Tổ dân phố 3, phường QT, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (theo Giấy uỷ quyền ngày 12/9/2022); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngU đơn: Ông Vũ Văn Q và ông Vũ Văn Q – đều là Luật sư Công ty Luật TNHH A thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ trụ sở: Tầng 6 số 16/204 A, phường B, quận C, thành phố Hà Nội; đều vắng mặt (ngU đơn đề nghị xét xử vắng mặt Luật sư);

- Bị đơn: Ông Lưu Văn T, sinh năm 1964 và bà Lê Bích P, sinh năm 1968; cùng nơi ĐKHKTT: Tổ 16/430 đường Trần NgU Hãn, phường N3, Quận LC, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 25 đường vòng HS, phường HTC, Quận LC, thành phố Hải Phòng; ông T có mặt; bà P vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Ngọc U là ngU đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 16/3/2021; bản tự khai và quá trình giải Q vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, ngU đơn - bà Nguyễn Ngọc U trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên ngày 10/12/2020. Bà U thỏa thuận với ông Lưu Văn T nhận chuyển nhượng diện tích đất 713m², tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: Tổ dân phố Đông Lãm, phường ĐP, quận DK, thành phố Hải Phòng. Ngày 10/12/2020, hai bên đã thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất. Theo đó, bà U đồng ý mua thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57, diện tích 713m² với giá 4.500.000.000 đồng. Ngày 10/12/2020, bà U đã đặt cọc cho ông T 650.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Bà U sẽ trả hết số tiền 4.500.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày đặt cọc. Nếu một trong hai bên vi phạm hợp đồng đặt cọc thì phải bồi thường bằng số tiền đặt cọc tương ứng. Tại thời điểm ký giấy đặt cọc, ông T cam kết với bà U thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, không nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Cơ quan có thẩm quyền và đủ điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi giao đủ số tiền đặt cọc cho ông T thì bà U mới biết thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57 đã có quy hoạch làm đường giao thông, được cơ quan có thẩm quyền công bố, phê duyệt. Như vậy, ông T đã cung cấp thông tin cho bà U sai lệch, không đúng sự thật nên bà U mới đặt cọc, giao tiền cho ông T. Do đó, Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 10/12/2020 là hợp đồng vô hiệu nên ông T phải trả lại cho bà U số tiền nhận cọc. Bà U đã nhiều lần yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền đặt cọc nhưng ông T không thực hiện. Vì vậy, bà U khởi kiện, yêu cầu ông T phải trả lại cho bà U toàn bộ số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà U theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà U rút yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 17/6/2021 và quá trình giải Q vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn - ông Lưu Văn T và bà Lê Bích P thống nhất trình bày:

Đầu tháng 12 năm 2020, ông T nhận được điện thoại của bà U đề nghị mua thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông T. Sau khi xem giấy tờ thửa đất, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu, bà U đồng ý mua thửa đất với giá 4.500.000.000 đồng. Ông T là người đã viết Giấy đặt cọc ngày 10/12/2020 đúng như nội dung bà U đã trình bày. Tại thời điểm ông T viết giấy đặt cọc thì bà U đã giao cho ông T số tiền 650.000.000

đồng. Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng thửa đất cho bà U thì ông T chỉ nói với bà U thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T. Ông T thực sự không biết thửa đất này có nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền hay không nên không thể nói ông T cung cấp thông tin gian dối đối với bà U về thửa đất này được. Tại thời điểm đặt cọc cả hai bên đều không biết thửa đất có nằm trong quy hoạch hay không. Một tuần sau khi đặt cọc thì bà U có hỏi ông T thửa đất có nằm trong dự án không, thì ông T trả lời bà U là không biết vì không nhận được thông báo về nội dung này. Tại thời điểm nhận đặt cọc của bà U, ông T đang thế chấp thửa đất cho Ngân hàng nhưng đã trả hết nợ và được giải chấp giấy chứng nhận ngày 02/02/2021. Việc chuyển nhượng thửa đất cho bà U, thì bà P vợ của ông T biết và đã giao giấy uỷ quyền cho ông T chuyển nhượng thửa đất. Đến nay mặc dù đã hết thời hạn đặt cọc, vợ chồng ông T vẫn đồng ý chuyển nhượng cho bà U và đồng ý giảm 200.000.000 đồng. Tại buổi hoà giải ngày 12/01/2022, bị đơn thay đổi quan điểm không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà U thửa đất đã đặt cọc vì giá đất đã tăng gấp đôi và thời hạn nhận chuyển nhượng đã quá 03 tháng. Trường hợp nếu bán được đất thì ông T sẽ thương lượng với bà U về khoản tiền đặt cọc.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà U, ông T xác nhận số tiền đã đặt cọc là 645.000.000 đồng.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/4/2022, Tòa án nhân dân Quận LC, thành phố Hải Phòng đã căn cứ Điều 116, 117, 118, 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 49; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị Q số 326/2016/UBTVQH, tU xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngU đơn về việc tU bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2020 vô hiệu và buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc đã nhận.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn Q định về án phí; tU quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2022, ngU đơn – bà Nguyễn Ngọc U kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm với lý do không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

NgU đơn, bà U giữ ngU yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. NgU đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngU đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ngU đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn.

Bị đơn – ông T không chấp nhận kháng cáo của ngU đơn, nhất trí với Q định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải Q vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Bà U không tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất sau khi ký hợp đồng đặt cọc là lỗi của bà U nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ngU đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ngU đơn, giữ ngU bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ trA chấp trong vụ án là trA chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải Q của Tòa án. Do vụ án có kháng cáo, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng - quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của ngU đơn – bà Nguyễn Ngọc U.

[2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 955155, sổ vào sổ cấp GCN: CH00447/Q2 của Ủy ban nhân dân quận DK, thành phố Hải Phòng thì ông Lưu Văn T và vợ là bà Lê Bích P được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất ở tại đô thị 713m², tại thửa số 26, tờ bản đồ số 57; địa chỉ: Tổ dân phố Đông Lãm, phường ĐP, quận DK, thành phố Hải Phòng.

[3] Do bà U có nhu cầu mua đất, vợ chồng ông T có nhu cầu chuyển nhượng. Hai bên đã thống nhất vợ chồng ông T chuyển nhượng cho bà U diện tích đất ở tại đô thị 713m², tại thửa số 26, tờ bản đồ số 57 với giá 4.500.000.000 đồng. Hai bên thống nhất là U đặt cọc cho ông T 650.000.000 đồng vào ngày 10/12/2020. Hai bên thoả thuận: 03 tháng kể từ ngày đặt cọc, bà U sẽ trả đủ cho vợ chồng ông T số tiền 4.500.000.000 đồng. Nếu một trong hai bên vi phạm hợp đồng đặt cọc sẽ phải bồi thường bằng số tiền đặt cọc tương ứng. Bà U phải chịu thuế, còn ông T phải chịu chi phí công chứng. Ngày 10/12/2020, ông T đã nhận số tiền đặt cọc của bà U là 650.000.000 đồng và viết giấy xác nhận. Ngay sau khi đặt cọc hai bên phát sinh mâu thuẫn. Bà U không tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất vì cho rằng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57 nằm trong diện quy hoạch nhưng khi giao dịch chuyển nhượng ông T biết mà không thông tin cho bà U mặc dù bà U đã hỏi ông T về nội dung này. Do vậy, nếu mua thửa đất thì bà U không thể tách chia thành nhiều lô được. Ông T cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất cho bà U, ông T không biết thông tin về thửa đất nằm trong diện quy hoạch hay không vì không có thông báo gì của cơ quan có thẩm quyền.

[4] Căn cứ vào hội thoại qua tin nhắn Zalo giữa ông T và bà U thấy rằng: Ngày 19/12/2020 (sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2020), bà U nhắn tin cho ông T hỏi: “Đất A có quy hoạch gì không A, quên chưa hỏi”. Như vậy, việc bà U cho rằng hỏi ông T khi giao dịch mua thửa đất là không đúng.

[5.1] Ngày 27/8/2021, Ủy ban nhân dân quận DK, thành phố Hải Phòng có Công văn số 2009/UBND-TNMT trả lời Tòa án: Căn cứ Q định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố, vị trí thửa đất trên được xác định nằm trong quy hoạch là đất đường giao thông. Về kế hoạch sử dụng đất: Tại thời điểm ngày 10/12/2020, vị trí thửa đất trên chưa được đưa vào kế hoạch sử dụng đất, không nằm trong diện thu hồi, giải phóng mặt bằng của các dự án đang thực hiện trên địa bàn quận. Về nội dung trường hợp đất nằm trong quy hoạch có được xây nhà không: Việc này đã được quy định tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013.

[5.2] Ông Phạm Quốc DoA – Tổ trưởng Tổ dân phố Đông Lãm 4 cho biết: Ông DoA làm Tổ trưởng từ năm 2012 đến nay. Tại khu vực dân cư nơi ông DoA quản lý, các giao dịch chuyển nhượng đất diễn ra thường xuyên. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57 ông T nhận chuyển nhượng lại, ông T không phải là người địa phương. Từ trước đến nay thửa đất này chỉ để không, không có công trình xây dựng trên đất. Về việc khu vực này được quy hoạch như thế nào thì Tổ dân phố không được ai thông báo nên không biết có nằm trong vùng quy hoạch hay không.

[5.3] Ủy ban nhân dân phường ĐP, quận DK cho biết: Ông T, bà P nhận chuyển nhượng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57 của ông Phạm Văn Chiêu và bà Phạm Thị Lát.

[6.1] Khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật ...*”.

[6.2] Quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai được quy định tại Điều 166, 167 của Luật Đất đai trong đó có quyền “chuyển nhượng”....

[7] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông T và bà P được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất ở tại đô thị 713m², tại thửa số 26, tờ bản đồ số 57; địa chỉ: Tổ dân phố Đông Lãm, phường ĐP, quận DK, thành phố Hải Phòng nên có quyền chuyển nhượng thửa đất theo quy định. Bà P không trực tiếp giao dịch với bà U nhưng đồng ý uỷ quyền cho ông T chuyển nhượng thửa đất. Ngày 10/12/2020, bà U và ông T tự nguyện thoả thuận mua bán thửa đất số 26, tờ bản đồ số 57 với giá 4.500.000.000 đồng, hai bên thống nhất số tiền này sẽ được bà U trả trong thời hạn 03 tháng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất hai bên đã thoả thuận đặt cọc số tiền 650.000.000 đồng và thoả thuận phạt cọc phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 328 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, sau đó bà U cho rằng thửa đất này nằm trong quy hoạch, không thể tách lô được

nên không muốn mua thửa đất. Bà U cho rằng lỗi dẫn đến việc bà U không tiếp tục mua thửa đất là do ông T đưa ra thông tin về thửa đất không đúng, không thông báo cho bà U biết thửa đất nằm trong quy hoạch. Xét thấy, cơ quan có thẩm quyền cho biết tại thời điểm ông T giao dịch chuyển nhượng thửa đất cho bà U thì thửa đất trên được xác định nằm trong quy hoạch là đường giao thông. Tuy nhiên, về kế hoạch sử dụng đất thì thửa đất không nằm trong diện thu hồi, giải phóng mặt bằng của các dự án đang thực hiện trên địa bàn quận. Do chưa thuộc diện thu hồi nên cơ quan có thẩm quyền chưa thông báo cho người sử dụng đất là ông T, bà P nên không buộc ông T, bà P phải biết điều này. Mặt khác theo quy định của Luật Đất đai thì: Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, không thể xác định ông T có lỗi là không thông tin cho bà U về việc thửa đất nằm trong quy hoạch được. Ngay khi mới khởi kiện vụ án ra Tòa, ông T vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho bà U và giảm giá xuống 200.000.000 đồng. Việc bà U không tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất là do lỗi của bà U nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bà U, giữ ngU bản án sơ thẩm – khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4] NgU đơn - phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp - Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Bị đơn – ông T và bà P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

[6] Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc U không được chấp nhận nên bà U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp - khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ngU đơn - bà Nguyễn Ngọc U;

Giữ ngU bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 146, Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn – bà Nguyễn Ngọc U về việc tU bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông Lưu Văn T phải trả lại số tiền đặt cọc là 645.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Ngọc U phải nộp 29.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 15.000.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 00014378 ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận LC, thành phố Hải Phòng. Bà Nguyễn Ngọc U còn phải nộp 14.800.000 đồng (Mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Ông Lưu Văn T và bà Lê Bích P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc U phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005280 ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận LC, thành phố Hải Phòng. Bà Nguyễn Ngọc U đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND Quận LC, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS Quận LC, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương

