

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **170/2019/DS-PT**
Ngày: 07-11-2019
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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phượng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Quý

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Đức Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2019/TLPT-DS ngày 28/02/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2019/QĐ-PT ngày 11/10/2019, thông báo số 67/2019/TB-TA ngày 28/10/2019 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1989. Nơi cư trú: Số nhà 82, hẻm 82, tổ 11, ấp H, xã L, huyện Long Thành, Đồng Nai (vắng mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1954. Nơi cư trú: Tổ 13, ấp T, xã L, huyện Long Thành, Đồng Nai (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Văn Đ: Ông Lê Việt C, sinh năm 1962. Địa chỉ: 105A1, Hưng Đạo Vương, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2019 do Văn phòng công chứng Hoàng Long công chứng) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Võ Văn Đ: Luật sư Lê Quang Y – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Công ty Luật TNHH MTV Hiệp Nhất, 85 Lê Đại Hành, khu phố 12, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Dương H, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Số 1C, đường Lê Quang Định, phường 26, khu Phước Hải, TT.Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Dương H: Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1989. Nơi cư trú: Số nhà 82, hẻm 82, tổ 11, ấp Hàng Gòn, xã Lộc An, huyện Long Thành, Đồng Nai (vắng mặt)

- Ông Võ Văn H1, sinh năm 1961; Nơi cư trú: Ấp Tập Phước, xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Anh Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 156, hẻm 156, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Anh Phạm Khang N, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 1240, tổ 7, ấp Tân Mai, xã Phước Tân, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1969. Địa chỉ: Hẻm 150, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- Anh Lê Hồng Hải, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 31 Lý Thái, ấp 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 01 năm 2018 và các bản tự khai cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chị Huỳnh Thị K trình bày:*

Chị Huỳnh Thị K thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn Đ, đối với một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 tại xã Long Phước, huyện Long Thành, diện tích 9.953,5m², giá chuyển nhượng là 6.650.000.000 đồng. Lần đầu chị K giao tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay không ghi ngày tháng nhưng chị K giao cho ông Đ giữ. Đến ngày 28/9/2017, chị K giao tiếp số tiền 650.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận viết giấy nhận tiền đặt cọc có mẫu sẵn thể hiện: Bên giao tiền cọc là chị K, còn bên nhận tiền cọc là ông Võ Văn Đ, số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng (cộng cả 2 lần giao tiền), khi viết giấy có anh Phạm Khang N và anh Nguyễn Văn H2 làm chứng, ký vào giấy này, còn anh Nguyễn Văn L có mặt nhưng không ký gì cả. Trước khi đặt cọc, chị K có nhờ anh Nguyễn Văn L đến gặp ông Đ thỏa thuận, sau đó anh L dẫn chị K đến gặp trực tiếp ông Đ, ông Đ có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ kỹ thuật thửa đất photô cho chị K xem. Ông Đ nói với chị K rằng đất ông chuyển nhượng cho chị đã được cấp giấy, hiện hồ sơ đang làm thủ tục cấp đổi,

ông Đ cho biết một phần thửa 73, tờ bản đồ số 77, có diện tích 4.154,5m² nằm trong dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 nên chị K chỉ nhận chuyển nhượng diện tích còn lại là 9.953,5m².

Tại giấy nhận tiền đặt cọc ngày 28/9/2017, thể hiện số tiền còn lại 3 tháng kể từ ngày đặt cọc là ngày 28/12/2017, hai bên sẽ ra công chứng để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị K sẽ thanh toán cho ông Đ số tiền còn lại, toàn bộ chi phí chuyển nhượng chị K chịu, bên ông Đ không chịu chi phí nào. Do thỏa thuận ngay từ đầu trách nhiệm làm giấy tờ để ra công chứng là phía ông Đ chịu và ông Đ nhờ anh L làm nên không ghi vào giấy này. Sau ngày đặt cọc khoảng 01 tuần chị K nghe anh L nói lại đất ông Đ chuyển nhượng cho chị K cũng bị quy hoạch một phần, chị K gọi điện cho ông Đ để thương lượng xin lại tiền cọc nhưng ông Đ không chịu nên chị K nộp đơn khởi kiện tại Tòa án để đòi lại tiền cọc, sau đó chị K bàn bạc lại với ông Lê Dương H vẫn thống nhất tiếp tục chuyển nhượng nên chị K rút đơn khởi kiện, đợi ngày ra công chứng hợp đồng. Đến ngày 28/12/2017, chị K có mặt từ sáng tới chiều tại phòng công chứng nhưng ông Đ không đến, sau này chị K mới biết được thực tế phần đất ông Đ chuyển nhượng cho chị K có một phần đất ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn H1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông Đ. Ông Đ ngay từ đầu đã cố tình gian dối làm cho chị K tin tưởng đất ông Đ đã được cấp giấy để giao tiền cọc cho ông Đ.

Chị K xác định việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 4 là do lỗi của ông Đ nên chị yêu cầu hủy giấy nhận tiền đặt cọc ghi ngày 28/9/2017 và yêu cầu ông Đ phải trả lại cho chị K số tiền đặt cọc đã nhận là 1.300.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc là 1.300.000.000 đồng. Nguồn tiền đặt cọc để giao cho ông Đ, chị K xác định là của ông Lê Dương H, do chị và ông H thỏa thuận ông H góp vốn 90%, chị góp vốn 10%, số tiền đặt cọc thì ông H là người bỏ ra nhưng do chị K là người giao dịch, giao tiền cho ông Đ nên chị K yêu cầu ông Đ có trách nhiệm trả cho chị.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2018 và các bản tự khai, bị đơn ông Võ Văn Đ trình bày:*

Ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng đất với anh Nguyễn Văn L, diện tích 9.953,5m² thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 77 xã Long Phước, huyện Long Thành, giá chuyển nhượng là 6.650.000.000 đồng, chỉ khi đến giao tiền đặt cọc thì ông mới gặp chị K, ông đã nhận tiền đặt cọc hai lần, mỗi lần là 650.000.000 đồng. Lần nhận cọc thứ nhất là do anh L giao cho ông, tổng số tiền ông đã nhận là 1.300.000.000 đồng. Theo giấy nhận tiền cọc ghi ngày 28/9/2017, phía chị K sẽ chịu chi phí làm giấy tờ và chịu trách nhiệm làm hồ sơ giấy tờ để ra công chứng, khi ông bán đất cho chị K thì theo bản đồ mới chứ không phải theo bản đồ cũ là thửa 73, tờ bản đồ số 77, xã Long Phước, ông Đ xác định đất ông đã được cấp giấy, hai bên có thỏa thuận miệng phía bên ông Đ rút hồ sơ địa chính, ký giáp ranh và cung cấp các giấy tờ cần thiết cho phía chị K làm thủ tục giấy tờ. Ngày 28/12/2017, ông Đ không đến phòng công chứng vì trước đó anh Phương (Nguyễn Văn L) có thông báo cho ông biết chưa làm được giấy tờ xong nên ông không đến,

vì trách nhiệm làm giấy tờ là từ chị K. Ông Đ xác định việc không thực hiện được theo giấy đặt cọc là do lỗi của chị K nên ông không đồng ý yêu cầu của chị K.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H1 trình bày:*

Ông H1 và ông Võ Văn Đ là anh em họ. Thửa đất số 867, tờ bản đồ số 09 xã Long Phước, diện tích khoảng hơn 8 sào, thuộc một phần diện tích đất ông Võ Văn Đ bán cho chị Huỳnh Thị K là do ông H1 đứng tên. Vào năm 1998, ông H1 bán cho ông Đ bằng giấy tay, ông không nhớ giá, ông đã giao toàn bộ diện tích đất bán cho ông Đ quản lý, sử dụng ngay sau bán cho đến nay, đất ông H1 đã bán cho ông Đ thì ông Đ được toàn quyền quyết định, diện tích đất trên do ông H1 tự khai phá là tài sản của ông. Ông Võ Văn H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Dương H trình bày tại bản tự khai ngày 30/7/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm chị Huỳnh Thị K đại diện trình bày:*

Ngày 25/9/2017, ông Lê Dương H và chị Huỳnh Thị K có thỏa thuận ông H chịu chi toàn bộ số tiền đặt cọc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn Đ, còn chị K là người trực tiếp thiết lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ. Ngày 28/9/2017, ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị K một thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77, có diện tích 9.953,5m², giá là 6.650.000.000 đồng, chị K và ông Đ đã lập một hợp đồng đặt cọc, chị K đã giao cho ông Đ số tiền 1.300.000.000 đồng, số tiền này là của ông H giao chị K. Ngày 28/12/2017, chị K có đến Văn phòng công chứng số 4 đợi ông Đ đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ không đến, mặc dù trước đó chị K đã gọi điện báo cho ông Đ biết. Ông Đ có tình gian dối để nhận tiền cọc của chị K nên ông Đ phải trả lại số tiền cọc đã nhận và tiền phạt cọc, tổng cộng là 2.600.000.000 đồng. Đối với số tiền giữa ông H với chị K thì hai bên sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2018, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng anh Phạm Khang N trình bày:*

Anh N có đi cùng chị K đến giao tiền đặt cọc cho ông Đ, anh có chứng kiến chị K giao cho ông Đ lần 1 với số tiền 650.000.000 đồng, lần 2 là 650.000.000 đồng, sau đó hai bên thỏa thuận viết chung thành giấy nhận tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng, anh N có ký vào giấy này với tư cách là người làm chứng. Việc thỏa thuận mua bán, thời gian giao nhận đất và sang tên chuyển quyền giữa chị K và ông Đ như thế nào thì anh không chứng kiến.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng anh Nguyễn Ngọc H2 trình bày:*

Vào tháng 9/2017, anh Nguyễn Văn L (tên gọi khác là Phương) hỏi anh H2 biết ai bán đất mẫu ở Long Phước không, anh H2 mới nói cha vợ anh có đất nhưng không biết có bán không, anh gọi hỏi thì ông Đ nói có bán. Lúc đầu ông Đ báo giá

là 12 tỷ nhưng anh L lấy giấy tờ ra nói đất quy hoạch treo nên bớt giá, hai bên thống nhất là giá 6 tỷ. Anh L đề nghị nói là giá 6 tỷ 650 triệu, vì anh L nói hùn mua chung với chị K, anh N nên kê thêm để sau này rút số tiền đó ra. Khoảng 01 tuần sau thì chị K cầm tiền đến đặt cọc, lần đầu đặt cọc 650.000.000 đồng, lần sau đặt cọc tiếp 650.000.000 đồng, cả hai lần đặt cọc, anh đều chứng kiến và có ký tên vào giấy nhận tiền đặt cọc. Kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận sau 3 tháng sẽ ra phòng công chứng số 4 để chứng thực hợp đồng nhưng phía anh L có nói lại với ông Đ, ngày ký hợp đồng chính thức cứ đưa đủ giấy tờ tùy thân và ở nhà sẽ có công chứng viên đến nhà chứng thực hợp đồng và giao tiền, mọi giao dịch mua bán đến khi giao tiền là do anh L liên hệ với ông Đ. Anh L có liên hệ ông Đ để lấy giấy tờ, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do xã đang thu để cấp đổi nên phải đến xã Long Phước lấy, sau đó anh L và anh N cầm về làm sổ, anh L có nhờ ông Đ đi ký giáp ranh mấy hộ xung quanh bán đất, ông Đ ký xong có đưa cho anh, anh đưa lại cho anh L, sau đó khoảng 10 ngày sau thì chị K ngưng không mua nữa và bảo ông Đ trả tiền cọc lại nhưng ông Đ không chịu.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng anh Nguyễn Văn L trình bày:*

Anh L có quen biết với anh Nguyễn Văn H2, anh H2 có nói ông Đ là ba vợ của anh H2 có nhu cầu bán đất để làm ăn, anh L biết chị K có nhu cầu mua đất nên anh L nói anh N để anh N nói chị K mua đất của ông Đ. Anh H2 dẫn anh đến gặp ông Đ, ông Đ nói ông muốn chuyển nhượng một phần thửa đất 73, tờ bản đồ số 77, xã Long Phước, đất này ông đã được cấp giấy, trong đó có hơn 4.000m² nằm trong quy hoạch, còn lại hơn 9.000m² không nằm trong quy hoạch thì ông Đ bán, ông Đ đưa ra giá 6 tỷ, không có tiền môi giới nên anh H2 nói với anh là kê lên 6 tỷ 650 triệu đồng để hai người được hưởng, anh L đồng ý. Ông Đ nói nếu chuyển nhượng chỉ cần làm thủ tục cấp đổi sổ mới là được. Anh L nói với chị K giá ông Đ đưa ra là 6 tỷ 650 triệu, đất đã được cấp giấy, chị K đồng ý mua phần không quy hoạch là hơn 9.000m². Anh L có mặt chứng kiến cả hai lần chị K giao tiền cọc cho ông Đ là 1.300.000.000 đồng. Sau khi ông Đ nhận tiền cọc của chị K, ông Đ giao cho anh L và anh H2 200.000.000 đồng tiền môi giới, mỗi người ½ và 50 triệu đồng để làm giấy. Sau một tuần, ông Đ mới nói cho anh L biết đất mà ông Đ chuyển nhượng cho chị K có một phần chưa được cấp giấy, ông Đ nhờ anh L bằng mọi giá phải làm được giấy để làm thủ tục chuyển nhượng cho chị K, chi phí hết bao nhiêu ông Đ chịu. Ông Đ dặn anh L không được nói chị K và anh N biết, anh L đồng ý lo làm giấy cho ông Đ nhưng sau đó không làm được, anh L tìm ông Đ để trả lại hồ sơ nhưng không gặp được đến ngày 31/7/2018, anh L đã trả lại cho ông Đ. Do không làm được giấy tờ nên tiền môi giới mà anh H2 chia cho anh L và tiền làm giấy tờ tổng cộng 150 triệu, anh L đã giao cho anh H2 để trả lại cho ông Đ.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/11/2018, người làm chứng anh Lê Hồng H trình bày:*

Anh H quen biết chị K chứ không quen biết gì ông Đ, ngày 25 tháng 9 năm 2017, chị K và ông Lê Dương H có đến Văn phòng luật sư của anh Hải để lập biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua đất, anh có chứng kiến và ký tên vào giấy này là đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị K đối với bị đơn ông Võ Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Hủy giấy nhận tiền đặt cọc ngày 28/9/2017 và tuyên bố giấy nhận tiền đặt cọc ngày 28/9/2017 giữa chị Huỳnh Thị K và ông Võ Văn Đ là vô hiệu.

3. Buộc ông Võ Văn Đ phải có trách N trả cho chị Huỳnh Thị K số tiền cọc đã nhận là 1.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng, tổng cộng: 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/12/2018, ông Võ Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị K.

Tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể nguyên đơn chấp nhận trả tiền cọc 1.300.000.000 đồng theo như yêu cầu của chị K nhưng đối với yêu cầu tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng thì đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận.

Phía bị đơn giao nộp thêm chứng cứ là Đơn có xác nhận UBND xã Long Phước ngày 18/8/2019. Ngoài ra không ai giao nộp thêm chứng cứ gì mới.

Ngoài ra, quá trình giải quyết án, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập thêm chứng cứ là Văn bản số 8780/UBND-NC ngày 03/10/2019 của UBND huyện Long Thành và Văn bản số 519/CV.VPĐKLT.TTLT ngày 27/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Long Thành.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của nguyên đơn cho rằng bị đơn cố tình lừa dối nguyên đơn, không cung cấp thông tin chính xác là không khách quan, không công bằng. Trong vụ việc này, Nguyễn Văn L là người đã thực hiện giao dịch ban đầu, sau đó các thông tin về đất mua bán đã được ông Đ cung cấp cho chị K và chị K vẫn

chấp nhận mua, do đó việc cho rằng ông Đ đã lừa dối chị K là không đúng bản chất sự việc diễn ra. Do chị K sau khi đã xem xét về đất nhưng av64n thỏa thuận mua và cọc tiền. Do vậy, sự việc không mua bán được đất không phải do lỗi của ông Đ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu phạt cọc 1.300.000.000 đồng của bà K đối với ông Đ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung kháng cáo: Giấy nhận tiền đặt cọc ký kết giữa chị K và ông Đ được giao kết tự nguyện, không ép buộc, tuy nhiên đất mua bán có một phần diện tích đất ông Đ mua của ông H1 chưa sang tên. Do vậy, hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo các điều 122, 123, 407 BLDS năm 2015 và các Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013 (vô hiệu do một phần đất chưa sang tên cho ông Đ). Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể ông Đ phải trả cho chị K 1.300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là đúng quy định pháp luật. Đối với xem xét yếu tố lỗi để phạt cọc, thấy rằng người có lỗi trong vụ việc này là ông Đ, bởi lẽ khi giao dịch ông Đ chỉ nói đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông, đang làm thủ tục cấp đổi nhưng không nói một phần đất bán là mua từ ông H1 chưa sang tên (việc này ông L làm chứng). Chị K không có lỗi do ông Đ đang làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận nên chị K không thể kiểm tra giấy tờ bản gốc được. Ngoài ra việc ông Đ cho rằng bà K là người có trách N đi làm giấy tờ nên việc làm không được giấy tờ do lỗi của chị K là không đúng (dựa vào dòng chữ “Tất cả Bên A”) tuy nhiên chị K chỉ thừa nhận chị chịu toàn bộ chi phí làm giấy tờ, chứ không chịu trách N làm giấy tờ. Điều này là phù hợp do thực tế đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông H1 và ông Đ nên nếu để làm được giấy tờ, ông Đ phải làm ủy quyền cho chị K nhưng thực tế ông Đ không có văn bản ủy quyền này. Việc ông Đ cho rằng việc ra công chứng còn có thỏa thuận dời lại 5-10 ngày tuy nhiên ông Đ không có chứng cứ về việc 2 bên có thỏa thuận dời ngay công chứng nên vẫn xác định ngày 28/12/2017 là ngày công chứng hợp đồng. Việc ngày 28/12/2017 không công chứng hợp đồng là do lỗi của ông Đ. Do vậy yêu cầu phạt cọc của chị K là có cơ sở, bản án sơ thẩm là đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn Đ làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo

trình tự phúc thẩm. Về quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[2] Xét nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn Đ: Sự việc chị Huỳnh Thị K có đặt cọc cho ông Võ Văn Đ số tiền 1.300.000.000 đồng để mua đất của ông Đ đã được ghi nhận trong “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 28/9/2017, được chị K, ông Đ và các người làm chứng xác nhận nên đây là tình tiết thật, không phải chứng minh. Tuy nhiên theo ông Đ thì việc không thể tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị K là do lỗi của chị K, trước khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất thì ông đã nói rõ cho chị K biết về nguồn gốc đất, rằng đất này đang xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Võ Văn H1 sang cho ông Đ, bên mua đã đồng ý đứng ra và chịu tất cả chi phí cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chi phí sang tên. Do là lỗi hoàn toàn của chị K nên ông không đồng ý trả cọc và không đồng ý bồi thường cọc.

[3] Qua xem xét toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai nhận của các bên đương sự thấy rằng, tuy ông Đ cho rằng ông đã nói rõ cho chị K biết về nguồn gốc đất và đất hiện đang xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Võ Văn H1 sang cho ông nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh việc này. Trong “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 28/9/2017 cũng không ghi nhận việc chị K đã biết rõ về nguồn gốc đất như ông Đ trình bày.

[4] Mặt khác, theo người làm chứng anh Nguyễn Văn L (là người đã trực tiếp liên hệ với ông Đ để trao đổi về việc mua bán đất) khai: Anh chỉ là người giới thiệu mua bán đất; anh không hùn vốn với chị K để mua đất; khi chị K, ông Đ thỏa thuận giao dịch xong thì ông Đ là người thuê anh đi làm hồ sơ giấy tờ đất với giá 50.000.000 đồng; tuy nhiên việc đất chuyển nhượng có một phần chưa được cấp giấy cho ông Đ thì một tuần sau khi đặt cọc lần 2 anh L mới được ông Đ cho biết, ông Đ đã nhờ anh L làm giấy tờ và không được nói cho chị K biết. Như vậy thấy rằng chị K không biết về nguồn gốc đất mua bán như ông Đ trình bày.

[5] Tại bản khai ngày 19/5/2018 (bút lục 55), ông Đ đã khai rằng: *“Qua mua bán từ đầu đến sau này, tôi chỉ biết anh Nguyễn Văn L (tự là Phương)... Tôi bán đất, anh Phương là người trực tiếp coi đất, khảo sát biết rõ cụ thể khu vực vị trí đất tôi kêu bán. Chính Phương là người trả giá mua bán với tôi và đặt mọi điều kiện giữa bên bán và bên mua”*; tại Biên bản đối chất ngày 31/7/2018 (bút lục 117), ông Đ khai *“Toàn bộ diện tích đất tôi chuyển nhượng cho cô K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn việc hồ sơ cấp đổi khi tôi nộp tại địa chính chỉ xác định thửa 866, tờ bản đồ 09 cũ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 6.000 m², còn thửa 867, tờ bản đồ số 9 thì tôi có kê khai nhưng chưa cấp sổ đỏ thì tôi không biết”*.

[6] Đối với nguồn gốc đất mua bán: Theo Biên bản xác minh tại UBND xã Long Phước ngày 20/8/2018 (bút lục 123) thì đất mua bán có diện tích 9.953,5 m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 77 ấp Tập Phước, xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (tài liệu năm 2006). Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 xã

Long Phước có nguồn gốc từ thửa 866 và 867, tờ bản đồ số 9, xã Long Phước (tài liệu năm 1996), trong đó thửa 866 có diện tích 6.000 m² đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Võ Văn Đ, còn thửa 867 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H1. Theo tài liệu năm 2016 thì thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 xã Long Phước (tài liệu năm 2006) được tách thành các thửa 73, 140 và 164 tờ bản đồ số 77 xã Long Phước.

[7] Tại công văn số 393/CV.VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 05/9/2018 (bút lục 133) thì: *“Thửa đất số 866 tờ bản đồ số 9 xã Long Phước tài liệu năm 1996 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Đ, thửa đất số 867 tờ bản đồ số 9 xã Long Phước tài liệu năm 1996 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H1, tương ứng với thửa đất số 73, 140, 164 tờ bản đồ số 77 xã Long Phước tài liệu năm 2016. Hiện nay thửa đất số 73, 140, 164 tờ bản đồ số 77 xã Long Phước tài liệu năm 2016 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chủ sử dụng chưa thực hiện thủ tục cấp đổi”*.

[8] Như vậy thấy rằng, bản thân ông Đ dù biết rõ thửa đất 867 (là một phần trong diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho chị K) chưa được cấp sổ đỏ sang tên ông Đ nhưng ông vẫn thỏa thuận bán cho chị K. Và chị K không có thỏa thuận gì về việc biết và chấp nhận thửa 867 chưa được sang tên cho ông Đ.

[9] Tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 28/9/2017 thì bên mua đất là chị K đã đặt cọc cho bên bán là ông Đ số tiền 1.300.000.000 đồng (trong tổng số tiền thỏa thuận mua bán là 6.650.000.000 đồng) để mua thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 xã Long Phước (diện tích 9.953,5 m²), số tiền 5.350.000.000 đồng còn lại được các bên thỏa thuận sẽ được chị K giao đủ cho ông Đ khi công chứng hợp đồng vào ngày 28/12/2017 (hai bên có thỏa thuận việc khấu trừ ngày làm hồ sơ 5-10 ngày và chị K sẽ chịu toàn bộ chi phí chuyển nhượng).

[10] Tại xác minh ở Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai (bút lục 49) thì ngày 28/12/2017 chị Huỳnh Thị K đã nộp phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 xã Long Phước nhưng đến 10h30 phút cùng ngày ông Đ không đến nên việc công chứng không thực hiện được.

[11] Theo lời khai của ông Đ tại bút lục 77 thì ngày 28/12/2017 ông Đ không đến Phòng Công chứng vì trước đó ông Phương (Nguyễn Văn L) thông báo chưa ra được giấy tờ xong nên ông không đến Phòng công chứng để công chứng hợp đồng.

[12] Điều này cho thấy ông Đ là người đã không thực hiện đúng thỏa thuận ghi nhận trong Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 28/9/2017, là người đã vi phạm các thỏa thuận giữa các bên.

[13] Tại Công văn số 519/CV.VPĐKLT.TTTLT ngày 27/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành thể hiện: *“Thửa 73, tờ bản đồ số 77 theo hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai chưa được đăng ký cấp giấy, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Như vậy, thửa đất 73 mà ông Đ thỏa thuận bán cho chị K thực chất vẫn chưa được ông Đ làm thủ tục cấp giấy

hoặc cấp đổi; khi mua bán ông cũng không cung cấp cho chị K thông tin về việc một phần đất chị K mua là của ông H1 nhưng chưa sang tên cho ông Đ. Ông Đ cho rằng dòng chữ “*Tất cả Bên A*” có nghĩa là chị K có trách N đi làm giấy tờ nên chị K có lỗi vì không làm được giấy tờ nhưng phía chị K không thừa nhận điều này, chị K chỉ thừa nhận chị có thỏa thuận chịu chi phí làm giấy tờ. Xét thấy, lời khai của chị K có căn cứ vì việc làm giấy tờ từ tên ông H1 ra tên ông Đ thì chị K không có quyền đi làm do đất do ông H1 và ông Đ đứng tên. Nếu thật sự có thỏa thuận chị K có trách N đi làm giấy tờ thì cả ông H1 và ông Đ phải lập văn bản ủy quyền cho chị K, tuy nhiên thực tế thì không hề có văn bản ủy quyền nào của ông H1, ông Đ cho chị K.

[14] Việc ông C (đại diện của ông Đ) cho rằng ông Đ đang làm thủ tục đăng ký là không đúng vì theo xác nhận của UBND xã Long Phước ngày 04/9/2019 (chứng cứ do nguyên đơn cung cấp) thì ông Đ có đến UBND xã Long Phước đăng ký thủ tục cấp Giấy chứng nhận, tuy nhiên hiện nay giấy chứng nhận đã được lưu giữ tại VPĐKQSD đất do một phần diện tích đã cấp đổi giấy chứng nhận và thủ tục ông Đ chưa bổ sung đầy đủ, UBND xã đã hướng dẫn ông Đ bổ túc hồ sơ. Và theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Thành tại Văn bản số 519 ngày 27/9/2019 (chứng cứ do Tòa án thu thập) thì thửa 73, tờ 77 chưa được đăng ký cấp giấy, cấp đổi giấy chứng nhận.

[15] Đối với ý kiến ông C cho rằng trong thỏa thuận giữa ông Đ và chị K có phần “*khấu trừ hồ sơ nếu sớm trễ 5-10 ngày hai bên đều thông cảm với nhau*” nên không thể lấy ngày 28/9/2017 là ngày phải thực hiện công chứng hợp đồng. Tuy nhiên ông Đ không đưa ra bất cứ chứng cứ gì để chứng minh giữa ông Đ và chị K có thỏa thuận dời ngày thực hiện công chứng; chị K không thừa nhận giữa hai bên có thỏa thuận dời ngày công chứng, ông Đ thì không đưa ra được ngày cụ thể nào mà ông đã có đề nghị dời... Do vậy, ý kiến này của nguyên đơn không có căn cứ. Ngoài ra, việc nguyên đơn cho rằng theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc thì chị K là người có nghĩa vụ làm giấy tờ, nhưng bên cạnh đó, nguyên đơn cũng cho rằng nguyên đơn đã đưa cho anh L số tiền 50.000.000 đồng để anh L làm giấy tờ cho nguyên đơn...điều này cho thấy lời khai của nguyên đơn mâu thuẫn và không hợp lý, vì trong trường hợp ông Đ đã thỏa thuận trách N làm giấy tờ và chi phí là do chị K chịu thì nguyên đơn đã không đưa 50.000.000 đồng cho anh L để làm giấy tờ cho ông Đ đối với đất mua bán với chị K.

[16] Từ những căn cứ và nhận định trên thấy rằng ông Đ và bà K không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do lỗi của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị K về đòi lại tiền cọc và phạt cọc đối với ông Đ là có căn cứ, đúng quy định pháp lý. Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Đ về tiền phạt cọc. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[17] Đối với ý kiến của luật sư bảo vệ bị đơn không phù hợp với thực tế khách quan và chứng cứ trong hồ sơ nên không chấp nhận.

[18] Về quan điểm Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nên được chấp nhận.

[19] Về án phí phúc thẩm: Do ông Võ Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 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 vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị K đối với bị đơn ông Võ Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy giấy nhận tiền đặt cọc ngày 28/9/2017 và tuyên bố giấy nhận tiền đặt cọc ngày 28/9/2017 giữa chị Huỳnh Thị K và ông Võ Văn Đ là vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn Đ phải có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị K số tiền cọc đã nhận 1.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng, tổng cộng là 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày chị Huỳnh Thị K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Văn Đ chậm trả số tiền nêu trên, thì hành thối, ông Đ 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn Đ không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị K số tiền tạm ứng phí đã nộp là 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng) theo Biên lai thu số 005344 ngày 24/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn Đ được miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả cho ông Võ Văn Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 006970 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện (2);
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

(đã ký)

Võ Thị Thanh Phượng