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

Bản án số: 123/2023/DS-PT
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 4 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 452/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ 1, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện H1, sinh năm 1984; địa chỉ: số 27, đường 5, khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2022), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Dương Văn A, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ 6, ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 1, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Do có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất để làm nhà ở nên ngày 08/4/2022, ông Nguyễn Tiến Thông giới thiệu bà H gặp ông Dương Văn A thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 330, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07528 cho ông Dương Văn A với giá chuyển nhượng là 1.120.000.000 đồng. Sau khi thống nhất, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đặt cọc cho ông A số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn công chứng và thanh toán số tiền còn lại là 40 ngày, từ ngày 08/4/2022 đến hết 11 giờ ngày 18/5/2022. Một thời gian sau, qua hỏi nhiều người và bà H tự tra cứu thông tin quy hoạch của tỉnh Bình Dương thì phát hiện thửa đất số 330, tờ bản đồ số 43 thuộc đất quy hoạch khu công nghiệp của tỉnh Bình Dương, vì đất quy hoạch nên không xin giấy phép xây dựng và không làm nhà ở được. Vì vậy, khoảng đầu tháng 5/2022 (cách 15 ngày trước khi đến hạn hợp đồng), bà H có liên hệ với ông A qua điện thoại thông báo hủy hợp đồng đặt cọc do đất thuộc diện quy hoạch thì ông A không đồng ý. Bà H nhiều lần gọi điện thương lượng với ông A chỉ cần trả lại một phần tiền cọc nhưng ông A cũng không đồng ý. Thửa đất số 330, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H đã bị lừa dối, phía ông Dương Văn A đã cố tình che giấu thông tin, không thông báo việc thửa đất bị quy hoạch dẫn đến bà H đặt cọc cho ông A. Như vậy, giao dịch dân sự giữa bà H với ông A bị vô hiệu theo Điều 126, Điều 127 của Bộ luật Dân sự.

Nay nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Dương Văn A vô hiệu. Buộc ông Dương Văn A phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 100.000.000 đồng đã nhận cọc.

- Bị đơn ông Dương Văn A trình bày:

Ngày 08/4/2022, ông Nguyễn Tiến Thông đưa bà Nguyễn Thị H đến gặp ông A để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 330, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07528 cho ông Dương Văn A. Ông A có thông báo rõ theo quy hoạch sử dụng đất từ năm 2020 – 2030 thì thửa đất trên thuộc diện quy hoạch khu công nghiệp nhưng chưa có quyết định thu hồi, thửa đất vẫn được chuyển nhượng. Các bên cùng đến xem đất, tại thửa đất thì hai bên thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.120.000.000 đồng, bà H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, ông A đã nhận đủ số tiền đặt cọc, thời hạn công chứng và thanh toán số tiền còn lại là 40 ngày, từ ngày 08/4/2022 đến hết 11 giờ ngày 18/5/2022. Khoảng đầu tháng 5/2022, bà H gọi điện thoại cho ông thông báo do thửa đất thuộc diện quy hoạch nên bà H không lướt được và đề nghị hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022 nhưng ông A không đồng ý. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì ngày 18/5/2022, các bên đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại. Ngày 18/5/2022, ông A đến văn phòng công chứng lại không gặp bà H, liên hệ bà H cũng không được. Ông A đã thực hiện đầy đủ thủ tục để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: trích lục bản đồ địa chính ngày 06/4/2022; xác nhận tình trạng bất động

sản ngày 16/5/2022. Bà H cho rằng bà không biết đất thuộc quy hoạch là không đúng vì ngày 08/4/2022 khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông A có thông báo cho ông Thông và bà H biết. Tuy nhiên, thửa đất 330 thuộc quy hoạch nhưng không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc cũng không thỏa thuận về việc đất thuộc quy hoạch. Như vậy, bà H tự ý không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bà H nên bà H bị mất cọc. Do đó, ông A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X trình bày:*

Ông X và bà Nguyễn Thị H có quan hệ là vợ chồng. Về nguồn gốc số tiền 100.000.000 đồng mà bà H đặt cọc cho ông A ngày 08/4/2022 là tài sản chung của vợ chồng. Ông X không tranh chấp gì đối với số tiền này, ông đồng ý với mọi quyết định của bà H (ông X đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Dương Văn A về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ".

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: nguyên đơn kháng cáo cho rằng khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì bị đơn không thông báo cho nguyên đơn về việc thửa đất bị quy hoạch nên bị đơn có hành vi gian dối, che giấu thông tin thửa đất. Tuy nhiên, xét hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đảm bảo về nội dung, về hình thức, các điều khoản có hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại các Điều 117, 119, 398 của Bộ luật Dân sự. Theo nội dung của hợp đồng, các bên không thỏa thuận về cam kết đất không bị quy hoạch, thời hạn các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng là 40 ngày kể từ ngày ký đặt cọc. Trong thời gian thỏa thuận của các bên, bị đơn đã thực hiện thủ tục xin trích lục thửa đất, xác nhận tình trạng bất động sản và đã được ủy ban nhân dân xã xác nhận đất đủ điều kiện chuyển nhượng (bút lục 34).

Về căn cứ nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn che giấu thông tin quy hoạch thửa đất xét thấy về thông tin quy hoạch thửa đất được cập nhật công khai. Theo biên bản xác minh của Tòa án tại Ủy ban nhân dân xã A ngày 10/8/2022 (bút lục 44) thể hiện "*theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất năm 2030 của huyện P tỉnh Bình Dương thì thửa đất thuộc quy hoạch khu công nghiệp…Hiện tại thửa đất trên vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định…".* Việc các bên thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng thửa đất vẫn phù hợp theo pháp luật, bị đơn đã hoàn tất các thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng nguyên đơn không đến văn phòng công chứng để thực hiện thỏa thuận của các bên là hoàn toàn do lỗi của nguyên

đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của bà Nguyễn Thị H nhận thấy:

Vào ngày 08/4/2022, ông Dương Văn A (đại diện bên bán, bên A) với bà Nguyễn Thị H (đại diện bên mua, bên B) tự nguyện lập một giấy viết tay "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" có nội dung thể hiện: "*bên A (ông A) đồng ý bán cho bên B (bà H) nhà - đất tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, diện tích 280,5m^2 với giá 1.120.000.000 đồng, bên B (bà H) đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại: 1.020.000.000 đồng sẽ trả đủ cho bên A (ông A) khi lập thủ tục tại văn phòng công chứng. thời gian đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 08/4/2022 đến hết 11 giờ ngày 18/5/2022 và cam kết nếu ông A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bà H, thì ông A phải bồi thường cho bà H gấp 02 lần số tiền đặt cọc; còn bà H không mua thì phải chịu mất cọc".*

Biên bản xác minh ngày 10/8/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm tại Ủy ban nhân dân xã A thể hiện: thửa đất số 330, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương thuộc khu vực được quy hoạch khu công nghiệp địa bàn xã A, theo bản đồ quy hoạch quyền sử dụng đất đến năm 2030 của huyện P, tỉnh Bình Dương. Hiện tại thửa đất nêu trên đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nếu không có tranh chấp khác. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 280,5m^2 trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn và 180,5m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Dương Văn A; ông A đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07528 ngày 31/03/2022. Ngày 16/5/2022, ông A làm đơn xin Ủy ban nhân dân xã A xác nhận tình trạng bất động sản và được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận đất có ranh giới sử dụng ổn định, không bị tranh chấp, không bị kê biên, đủ điều kiện để thực hiện giao dịch.

Căn cứ Điều 328 quy định đặt cọc của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định:

" 1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đạt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt

cọc tài sả đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Việc bà H cho rằng diện tích đất gắn liền cây cao su của ông A chuyển nhượng có gian dối về thông tin quy hoạch, không được chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà H là ông Nguyễn Thiện H1 không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là không hợp pháp, không được Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền không cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, bà H là người đặt cọc đã từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc như quyết định của bản án sơ thẩm là đúng.

[3] Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 312; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ:

- Các Điều 119, 122, 126, 127, 328, 398 của Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Dương Văn A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0008301 ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Thiện H1 nộp thay).

III. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008418 ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Thiện H1 nộp thay).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

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

Bùi Văn Tâm