

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 82/2022/DS-PT
Ngày 19-4-2022
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị Ngọc T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số 58C khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lương T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp T1, xã H, Đức Hòa, Long An;

Theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 01 năm 2021.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 399 ấp N, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 10 năm 2020 của bà Lương Thị Ngọc T và cùng những lời trình bày như sau:

Vào ngày 15 tháng 9 năm 2020, bà T có đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 400m² (ngang 10m x dài 40m) tại thửa 835 tờ bản đồ 14, tọa lạc ấp N, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất lúa do bà Nguyễn Ngọc Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 1.500.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng, làm giấy tay, thỏa thuận thời hạn 30 ngày hai bên hoàn tất các thủ tục công chứng và giao tiền khi nào có sổ đỏ thì báo trước 03 ngày để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, vì khi đó bà Y đang làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất lúa sang đất thổ. Sau khi đặt cọc xong thì bà T có xác minh tình trạng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa cho biết diện tích đất mà bà T nhận chuyển nhượng của bà Y đang trong vùng quy hoạch đất phát triển hạ tầng nên không chuyển mục đích sử dụng đất được và cũng không xây nhà ở được. Bà T có liên hệ với bà Y nhiều lần để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và lấy lại số tiền 200.000.000 đồng nhưng bà Y không đồng ý.

Do vậy, bà T nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa bà với bà Y. Yêu cầu bà Y trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc với lý do bà T không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, đất là tài sản chung của vợ chồng bà Y nhưng hợp đồng không có chữ ký của chồng bà Y nên việc thỏa thuận chuyển nhượng vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Y có lời trình bày như sau: Bà xác định có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T diện tích đất với giá 1.500.000.000 đồng như lời bà T trình bày là đúng. Bà T có đặt cọc cho bà số tiền 200.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà T, bà đã làm hồ sơ để chuyển tình trạng đất (đất cấp đường đá xanh chuyển sang đất cấp đường nhựa) chứ không phải chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất lúa sang đất thổ. Do bà T có nghe thông tin đất của bà thuộc diện quy hoạch nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao kết là vi phạm hợp đồng.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà T, bà không đồng ý vì bà T đã vi phạm hợp đồng, cụ thể vào ngày 15 tháng 10 năm 2020 bà T không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 63, Điều 147, Điều 161, Điều 222, Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng

dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 và lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc lập ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa bà T với bà Y.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà Y trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Về án phí: Buộc bà T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng và 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 theo biên lai thu số 0006534 ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, sang án phí để thi hành. Như vậy, bà Lương Thị Ngọc T còn phải nộp tiếp án phí số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, bà T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; thay đổi từ yêu cầu kháng cáo chấp nhận yêu cầu khởi kiện sang yêu cầu hủy bản án.

Nguyên đơn bà T do ông T1 đại diện trình bày: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định tư cách tham gia tố tụng bỏ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chồng bà Y và người nhận tiền là bà P; sai phạm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, sử dụng Công văn phúc đáp của Văn phòng đăng ký đất đai và Thông tư 01 của Bộ tài nguyên và môi trường để bác yêu cầu khởi kiện của bà T là sai. Khi bà Y chuyển mục đích đất lên đất thổ thì Thông tư 01 chưa có hiệu lực. Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu vì từ đất lúa không chuyển được đất thổ, không xây nhà được nên bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng đất lúa nhưng mục đích của bà T là chuyển thành đất thổ xây nhà.

Bị đơn bà Y trình bày: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất lúa 400m² giá 1.500.000.000 đồng. Nếu với giá này mà theo lời trình bày của bà T bên bà phải chuyển mục đích từ đất lúa thành đất thổ thì không phù hợp. Bà chỉ điều chỉnh con đường theo đúng hiện trạng là đường đá xanh lên đường nhựa nên có thỏa thuận sau 03 ngày có sổ đỏ thì ra công chứng. Đến hạn bà ra phòng Công chứng có điện thoại yêu cầu bà T đến để ký hợp đồng thì bà T không chịu đến. Sau khi bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà mới chuyển mục đích thửa đất trên từ đất lúa lên đất thổ. Bà vẫn có thiện chí chuyển nhượng nhưng bà

T không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng nên bà T đã vi phạm hợp đồng cọc như đã thỏa thuận là mất cọc. Vì vậy, không đồng ý trả tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà T.

Ngoài ra không cung cấp chứng cứ gì khác sau khi kháng cáo.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà Y trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận; tại phiên tòa yêu cầu hủy bản án vì cho rằng vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Căn cứ lời trình bày, đối chiếu chứng cứ, hợp đồng giao kết giữa các bên thì bà H1 là người làm chứng, bà H1 nhận tiền ngoài ra không thể hiện ai khác. Nguyên đơn tranh chấp yêu cầu bà Y, không tranh chấp với ai khác nên cấp sơ thẩm không đưa người khác vào tham gia tố tụng là phù hợp. Hợp đồng giao kết đặt cọc giữa hai bên là để nhằm đảm bảo tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng, đất do bà Y đứng tên nên việc chồng bà Y không ký tên vào hợp đồng cọc không xem là vi phạm vì bà Y đủ điều kiện để ký giao dịch đặt cọc. Vì vậy, không có căn cứ để hủy bản án.

Nội dung hợp đồng không có thỏa thuận đến việc đất mua để chuyển mục đích xây nhà nên khi thời hạn giao kết đã hết bà T không tiếp tục ký hợp đồng nhận chuyển nhượng là đã vi phạm.

Từ những căn cứ trên, kháng cáo của bà T không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà T hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bà T thấy rằng: Vào ngày 15 tháng 9 năm 2020, bà T có đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 400m² (ngang 10m x dài 40m)

tại thửa 835 tờ bản đồ 14, tọa lạc ấp N, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất lúa do bà Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 1.500.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng, có làm giấy tay, thỏa thuận thời hạn 30 ngày hai bên hoàn tất các thủ tục công chứng và giao tiền. Tuy nhiên chưa đến thời hạn thì bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng vì qua tự tìm hiểu bà T cho rằng thửa đất trên đang trong vùng quy hoạch đất phát triển hạ tầng nên không chuyển mục đích sử dụng đất được và cũng không xây nhà ở được. Bà T có liên hệ với bà Y nhiều lần để hủy hợp đồng đặt cọc và lấy lại số tiền 200.000.000 đồng nhưng bà Y không đồng ý.

[3.1] Tại văn bản số 3234 ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa (tức còn trong thời hạn đặt cọc) thể hiện thửa đất 835, tờ bản đồ số 14, xã Đức Hòa Thượng thuộc vùng quy hoạch phát triển hạ tầng. Tại văn bản số 1755 ngày 21 tháng 7 năm 2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khẳng định vị trí đất thuộc vùng quy hoạch phát triển hạ tầng thì người sử dụng đất vẫn được thực hiện các quyền khi chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất. Ngày 19 tháng 10 năm 2020, bà Y đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 451 ngày 24 tháng 11 năm 2020.

[3.2] Tại hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 9 năm 2020 có quy định cam kết chung *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào”* như vậy không có điều khoản nào ràng buộc vi phạm hợp đồng khi đất trong diện quy hoạch hoặc quy định không xây dựng được. Vì vậy khi bà T vi phạm hợp đồng áp dụng điều khoản cam kết *“sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không mua thì bị mất cọc”*. Đối chiếu với cam kết giữa các bên thì bà T đã vi phạm sự thỏa thuận nên Tòa sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà Y trả tiền cọc 200.000.000 đồng và bác yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng là phù hợp.

[3.3] Căn cứ lời trình bày, đối chiếu chứng cứ, hợp đồng giao kết giữa các bên thì bà H1 là người làm chứng, bà H1 nhận tiền ngoài ra không thể hiện ai khác. Bà T tranh chấp yêu cầu bà Y trả tiền cọc 200.000.000 đồng, không yêu cầu ai khác nên cấp sơ thẩm không đưa người khác vào tham gia tố tụng là phù hợp. Hợp đồng giao kết đặt cọc giữa hai bên là để nhằm đảm bảo tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng, đất do bà Y đứng tên nên có đủ điều kiện để ký giao dịch đặt cọc nên việc chồng bà Y không ký tên vào hợp đồng cọc không xem là vi phạm. Vì vậy, không có căn cứ để hủy bản án.

[4] Từ nhận định mục [3], bác toàn bộ kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 107/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa; Lờ đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Bác toàn bộ kháng cáo của bà Lương Thị Ngọc T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 63, Điều 147, Điều 161, Điều 222, Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Ngọc T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc lập ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa bà Lương Thị Ngọc T với bà Nguyễn Ngọc Y.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Ngọc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Y hoàn trả số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lương Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng và 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 theo biên lai thu số 0006534 ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, sang án phí để thi hành. Như vậy, bà Lương Thị Ngọc T còn phải nộp tiếp số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Lương Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà Lương Thị Ngọc T đã nộp theo biên lai thu số

0009155 ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (bà Lương Thị Ngọc T đã nộp đủ án phí).

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND CC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền