TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 281/2022/DS-GĐT
Ngày 30/9/2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chánh án – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu – Thẩm phán cao cấp.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng – Thẩm phán cao cấp.

Bà Huỳnh Thanh Duyên – Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang V1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 19/25B, tổ 5, khu phố K1, phường K2, thành phố K3, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 19C/X26 K4, Phường K5, quận K6, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lý Tuyết B1, sinh năm 1957;

2.2. Bà Lê Thị Hương L1, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: 445 - 446 - 447, đường K7, phường K8, thành phố K9, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: số 62 đường K10, phường K11, Quận K12, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2020).

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

3.1. Ông Nguyễn Hoàng Đức H2, sinh ngày 10/4/2006.

Địa chỉ: 445 - 446 - 447, đường K7, phường K8, thành phố K9, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Hoàng Đức H2: Ông Lê Xuân B2, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu 6, thị trấn K13, huyện K14, tỉnh Lâm Đồng (Theo Quyết định về việc công nhận giám hộ số 203/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của Ủy ban nhân dân phường K8, thành phố K9, tỉnh Bình Dương).

3.2. Ông Nguyễn Đức H3, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 24/4 đường K13, Khu phố 5, phường K14, thành phố K15, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Quang V1 trình bày: Ngày 12/01/2017, ông Lê Quang V1 thỏa thuận với bà Lý Tuyết B1 và bà Lê Thị Hương L1 ký với nhau hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 49, 523 và 524 tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại xã K17, huyện K16, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 25 tỷ đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông V1 giao cho bà B1 và bà L1 số tiền đặt cọc 5 tỷ đồng và thoả thuận đến ngày 12/4/2017 sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông V1 thanh toán số tiền 20 tỷ đồng còn lại.

Ngày 12/4/2017, hai bên đến Phòng Công chứng Số 2, tỉnh Bình Dương để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được vì có Văn bản số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã K17 về việc xem xét không thực hiện biến động đối với 03 thửa đất trên. Sau đó, hai bên đến một Phòng Công chứng khác nhưng cũng không thực hiện được với cùng lý do trên. Do không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên ông V1 đề nghị bà B1, bà L1 trả lại số tiền đặt cọc 5 tỷ đồng. Bà B1 và bà L1 không đồng ý. Do đó, ông V1 khởi kiện yêu cầu bà B1 và bà L1 trả lại số tiền cọc đồng thời yêu cầu hủy Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017.

Tại phiên tòa, ông V1 chỉ yêu cầu bà B1, bà L1 trả lại số tiền 4.800.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lý Tuyết B1, bà Lê Thị Hương L1 trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V1, bởi vì trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông V1 có đề nghị bà B1, bà L1 làm thủ tục tách thửa đối với ba thửa đất trên. Bà B1, bà L1 đồng ý với đề nghị của ông V1 nhưng việc tách thửa phải tuân theo quy định của

pháp luật. Bà B1 có thông báo cho ông V1 biết thửa 523, 524 có chiều sâu 100m trở về sau nằm trong quy hoạch Khu Công nghiệp K17 mở rộng. Ông V1 biết và vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng các thửa đất này. Gần đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B1 có gửi Thông báo ngày 08/4/2017 cho ông V1 để nhắc nhở sắp đến ngày ra phòng công chứng ký kết hợp đồng.

Ngày 12/4/2017, hai bên đến Phòng Công chứng Số 2, tỉnh Bình Dương thì Công chứng viên trả lời do có văn bản đề nghị không thực hiện biến động đối với 02 thửa đất nêu trên do có hiện tượng phân lô bán nền nên không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Sau đó, hai bên đến Phòng Công chứng An Tín thì Công chứng viên đề nghị các bên liên hệ Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện K16, tỉnh Bình Dương để hỏi rõ về nội dung của Văn bản số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã K17 có được phép chuyển nhượng hay không. Ngày 13/4/2017, bà L1 liên hệ Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện K16 thì được trả lời là vẫn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được phân lô bán nền.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Hoàng Đức H2 là Ông Lê Xuân B2 đồng ý chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 49 và 524 là tài sản chung của bà B1 và cháu Hiệp để lấy tiền nuôi cháu Hiệp ăn học. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Bằng cũng tham gia vào việc thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc và ký tên vào mục bên nhận tiền cọc với tư cách là người giám hộ cho cháu Hiệp.

Ông Nguyễn Đức H3 là người giám sát việc giám hộ đồng ý cho ông B2 chuyển nhượng phần tài sản của cháu Hiệp để lấy tiền lo cho cháu ăn học.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện K16, tỉnh Bình Dương quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V1 về việc yêu cầu hủy Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V1 đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện cảu ông Lê Quang V1 về việc buộc bà Lý Tuyết B1 và bà Lê Thị Hương L1 trả lại số tiền 4.800.000.000 đồng.

Ngoài ra Tóa án cấp sơ thẩm còn tuyên án về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 305/2020/DS-PT ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/7/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K16, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang V1.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện K16, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V1 về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng.

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Lý Tuyết B1 và chị Lê Thị Hương L1.

Tuyên bố Giấy nhận tiền cọc (hợp đồng đặt cọc) ngày 12/01/2017 ký kết giữa ông Lê Quang V1 và bà Lý Tuyết B1, chị Lê Thị Hương L1 là vô hiệu.

Buộc bà Lý Tuyết B1 và chị Lê Thị Hương L1 liên đới trả cho ông Lê Quang V1 tiền cọc là 4.800.000.000 đồng.

Ngày 10/5/2021, bà Lý Tuyết B1 và chị Lê Thị Hương L1 có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 37/2022/KN-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 12/01/2017, ông Lê Quang V1 với bà Lý Tuyết B1, bà Lê Thị Hương L1 ký Giấy nhận tiền đặt cọc có nội dung: Ông V1 đồng ý nhận chuyển nhượng của bà B1, chị L1 thửa đất số 49 (diện tích 6.266.9m^2), thửa đất số 523 (diện tích 5.111m^2), thửa đất số 524 (diện tích 5.048,8m^2) đều thuộc tờ bản đồ số 38, tọa lạc xã K17, huyện K16, tỉnh Bình Dương với giá 25.000.000.000 đồng, ông V1 đã đặt cọc cho bà B1, bà L1 5.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 12/4/2017; trường hợp ông V1 không thanh toán theo thỏa thuận thì bị mất số tiền đã đặt cọc; trường hợp bà B1, bà L1 không chuyển nhượng đất thì phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường số tiền tương đương cho ông V1.

[2]. Tại thời điểm giao dịch, các thửa đất số 49, số 523, số 524 đều có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó thửa số 524 và một phần thửa đất số 523 nằm trong ranh quy hoạch khu công nghiệp K17 giai đoạn 2, nhưng đất này chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa đưa vào danh mục công trình dự án thực hiện thu hồi đất năm 2017. Do đó, theo quy định tại Khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 thì bà B1, chị L1 được tiếp tục sử dụng đất và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp

luật. Theo khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐCP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, mục 5 Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28/3/2016 và Điều 3 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì thửa đất số 49 (diện tích 6.266,9m^2), thửa đất số 523 (diện tích 5.111m^2), thửa đất số 524 (diện tích 5.048,8m^2) đều đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật. Tại mục 4, mục 5 Công văn số 1743/UBND-NC ngày 09/8/2017, Ủy ban nhân dân huyện K16 xác định thửa đất số 524 và một phần thửa đất số 523 nằm trong ranh quy hoạch khu công nghiệp K17 giai đoạn 2, theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 thì hai thửa đất này được thực hiện biến động chuyển quyền sử dụng đất theo quy định nhưng không được biến động chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa 524, một phần thửa 523 (diện tích đất nằm trong ranh quy hoạch). Vì vậy, không có căn cứ để xác định thỏa thuận của hai bên về việc bà B1, chị L1 chia tách nhiều thửa đất khi ông V1 có nhu cầu và chuyển mục đích sử dụng đất thêm 200m^2 đất thổ cư trong 3 thửa đất (có tổng diện tích 16.426,7m^2) tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017 là vô hiệu do trái pháp luật. Tuy nhiên, tại Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017, Ủy ban nhân dân xã K17 lại cho rằng thửa đất số 524 và một phần thửa đất 523 nằm trong ranh quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp K17 giai đoạn 2 có dấu hiệu phân lô bán nền, từ đó kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét không thực hiện biến động về đất đai đối với các thửa đất này (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) là trái với các quy định nêu trên của pháp luật về đất đai, không đảm bảo được quyền của người sử dụng đất.

[3]. Ngay sau khi nhận tiền đặt cọc, gia đình bà B1, bà L1 đã hoàn thành các thủ tục cần thiết để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có văn bản thông báo gửi ông V1 về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/4/2017. Ngày 12/4/2017, tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, Văn phòng công chứng An Tín, các công chứng viên đều từ chối công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1, bà L1 với ông V1 do có Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã K17. Tại Công văn số 1743/UBNDNC ngày 09/8/2017, Công văn số 1221/UBND-NC ngày 08/5/2020, Ủy ban nhân dân huyện K16, tỉnh Bình Dương xác định các thửa đất số 49, số 523, số 524 được thực hiện biến động chuyển quyền sử dụng đất theo quy định; đối với nội dung kiến nghị của Ủy ban nhân dân xã K17 tại Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 thì đến nay Ủy ban nhân dân huyện K16 chưa có văn bản tạm dừng thực hiện biến động về đất đai đối với thửa 523, 524 nhưng ông V1 vẫn không tiếp tục thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà B1 và bà L1. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/8/2017, ông V1 xác định lý do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là do có Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã K17 làm cho các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các phòng công chứng, ngoài ra không có lý do nào khác. Như vậy, ông V1 là người hoàn toàn có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất không được giao kết, không được thực hiện theo thỏa thuận tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V1 về việc buộc bà B1, bà L1 trả lại số tiền 4.800.000.000 đồng là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm không căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, các công văn của Ủy ban nhân dân huyện K16 nêu trên, chỉ căn cứ Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã K17, đồng thời cho rằng thỏa thuận tách thửa của các bên không thực hiện đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V1, buộc bà B1, bà L1 phải trả lại 4.800.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2022/KN-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 305/2020/DS-PT ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, giữa nguyên đơn là ông Lê Quang V1 với bị đơn là bà Lý Tuyết B1, bà Lê Thị Hương L1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện K16, tỉnh Bình Dương.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện K16, tỉnh Bình Dương;
- Chi Cục THADS huyện K16, tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án.

(P.T.L)

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Châu