

Bản án số: 278/2018/DS-PT
Ngày: 14/3/2018
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Nguyễn Hữu Thọ - cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Vũ Thị Nguyệt Tú, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 685/DSPT ngày 28/11/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 342/2017/DS-ST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249/2018/QĐPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1048/2018/QĐ-PT ngày 05/02/2018 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số A Đường L, Khu phố 2, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: số nhà 180 L, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C Đường D, Ấp D1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số E Đường H, Khu phố 6, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2017)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số E Đường H, Khu phố 6, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Văn P, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 12/7 Đường D, Ấp D1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn P: Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số E Đường H, Khu phố 6, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2017) (có mặt)

Người làm chứng: Ông Nguyễn Phùng Q, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Số 2 Đường G, phường T, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ liên lạc: Số 9 Lô B Đường K, phường Q, Quận X, Thành Phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 5 năm 2017; Bản tự khai, Biên bản tiếp cận công khai giao nộp chứng cứ, biên bản hòa giải các ngày 19/7/2016; 14/9/2017, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 29/3/2017, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B cùng ông Lê Văn P, ông Đoàn Minh T có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 3.863,7 m² đất thuộc thửa số 1086 và 1295, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 284706 cho ông Lê Văn B vào ngày 10/8/1994, được cập nhật thay đổi sang tên bà Nguyễn Thị B vào ngày 08/12/2009.

Hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản ngày 29/3/2017. Theo hợp đồng: Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 15.354.800.000 (Mười lăm tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu tám trăm nghìn) đồng. Theo đó: Ông H đặt cọc cho bà B, ông P và ông T số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Theo thỏa thuận thì sau 45 ngày kể từ ngày 29/3/2017 hai bên sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp bên bán mà không bán thì bên bán phải bồi thường gấp đôi tiền cọc. Nếu bên mua mà không mua thì mất tiền cọc. Cũng theo thỏa thuận: Bên bán cam kết là đất chuyển nhượng không thuộc quy hoạch hoặc có tranh chấp.

Tuy nhiên, sau khi giao tiền cọc cho bên bán thì ông H phát hiện rằng thửa đất theo giấy chứng nhận số C 284706 đã bị quy hoạch làm công viên cây xanh, như vậy là bên bán đã vi phạm hợp đồng, do đó ông H không mua đất của bà B nữa và khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ký ngày 29/3/2017 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B cùng ông Lê Văn P; ông Đoàn Minh T.

Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn P và ông Đoàn Minh T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra Ông H không có yêu cầu nào khác.

- Ông Đoàn Minh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý đối với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì trong hợp đồng có thể hiện rõ nếu mảnh đất thuộc diện quy hoạch không giao dịch được thì bên nhận cọc mới hoàn trả lại 100% số tiền đặt cọc. Trường hợp này, đất mua bán thuộc diện quy hoạch nhưng Nhà nước chưa thu hồi và vẫn giao dịch, chuyển nhượng được.

Người làm chứng là ông Nguyễn Phùng Q trình bày: Ông Q là bạn của ông Nguyễn Văn H. Ông Q xác nhận vào ngày 29/3/2017, bà B cùng ông P và ông T có ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất với ông Nguyễn Văn H có sự chứng kiến của ông Q. Ông Q xác nhận có ký tên trong hợp đồng đặt cọc này với tư cách là người làm chứng và không nhận thù lao từ bất kỳ bên mua hay bên bán. Ông Q xác nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì không bên nào bị cưỡng ép hoặc đe dọa mà hoàn toàn tự nguyện

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 342/2017/DS - ST ngày 27 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ký ngày 29/3/2017 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B cùng ông Lê Văn P; ông Đoàn Minh T đồng thời buộc bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn P và ông Đoàn Minh T trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

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

Ngày 08/11/2017 ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ký ngày 29/3/2017 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B cùng ông Lê Văn P; ông Đoàn Minh T;

- Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn P và ông Đoàn Minh T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

+ Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2017, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B cùng ông Lê Văn P, ông Đoàn Minh T không trái với quy định pháp luật. Ông Nguyễn Văn H không tiếp tục nhận chuyển nhượng nên căn cứ hợp đồng bị mất tiền cọc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H:

Ông Nguyễn Văn H kháng cáo với lý do hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn P, ông Đoàn Minh T có tính lừa dối, cụ thể đối tượng chuyển nhượng là thửa đất diện tích 3.863,7 m² đất thuộc thửa số 1086 và 1295, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị quy hoạch làm công viên cây xanh nhưng phía bà B cố tình che giấu, không thông báo cho ông biết nên ông đã ký kết hợp đồng và đặt cọc. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên ông yêu cầu trả lại cho ông số tiền đã giao cho bà B, ông P, ông T.

Xét thấy,

Theo Văn bản số 1360/QLĐT-TTQH ngày 22/8/2017 của Phòng quản lý đô thị huyện N xác nhận (BL số 61-62): “Đối với khu đất thuộc thửa 1295 tờ bản đồ số 4, xã Phước Kiển, huyện N thuộc khu vực có chức năng quy hoạch là: Đất giao thông đường dự phóng, đất công viên cây xanh cách ly. Hiện khu vực này chưa có quyết định thu hồi”. Theo Văn bản số 1339/CV-VPĐKĐĐ ngày 27/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện N xác nhận (BL số 68): “Thửa đất số 1086 và 1295 tờ bản đồ số 4, xã P, huyện N (Nếu không bị tranh chấp, không bị thi hành án, chủ sử dụng đất sử dụng đúng mục đích) thì đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 99 và Điều 188 Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013”.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cũng như các quy định tại các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2017 có đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1086 và 1295 tờ bản đồ số 4, xã P, huyện N không thuộc các trường hợp bị cấm thực hiện việc chuyển nhượng, vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên xét ở đối tượng chuyển nhượng, là hợp pháp.

Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”*. Ông H cho rằng phía bà B cố ý không cho ông biết thửa đất đã được quy hoạch đất giao thông đường dự phóng, đất công viên cây xanh cách ly là có gian dối, cố tình lừa dối để ông giao kết hợp đồng. Tuy nhiên căn cứ của ông H đưa ra là không có cơ sở, bởi lẽ theo quy định tại Điều 48 Luật đất đai năm 2013, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện và tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố công khai nên ông H có đầy đủ khả năng để hiểu rõ quy hoạch thửa đất mà ông giao dịch, nhưng ông chủ quan không tìm hiểu hoặc đã biết nhưng vẫn ký hợp đồng ... và vì vậy, việc ông cho rằng ông bị lừa dối làm căn cứ để hủy hợp đồng đã ký kết là không có cơ sở để chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn P, ông Đoàn Minh T có hiệu lực pháp luật; căn cứ thỏa thuận tại hợp đồng để xử lý vụ án là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn thừa nhận do tin tưởng người giới thiệu mua đất, không tìm hiểu kỹ các thông tin về quy hoạch thửa đất và cũng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm là có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm. Như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự P thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận, ông H phải chịu án phí dân sự P thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116; 117, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 342/2017/DS – ST ngày 27 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân Huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ký ngày 29/3/2017 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B cùng ông Lê Văn P, ông Đoàn Minh T, đồng thời buộc bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn P và ông Đoàn Minh T trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng) do ông Nguyễn Văn H nộp, được căn trừ vào số tiền 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai thu số 0007798 ngày 31 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ông Nguyễn Văn H còn phải nộp thêm số tiền là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

3. Án phí dân sự P thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải nộp án phí dân sự P thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông H đã nộp theo biên lai thu số AD/2014/0008335 ngày 10/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ ông H đã nộp đủ án phí dân sự P thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (T28)

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

Phan Thị Tú Oanh