

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 228/2022/DS-PT
Ngày 23-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 228/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 370/2022/QĐ-PT ngày 06/12/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ 2, khu phố 2, phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 1, khu phố 3, phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1974; địa chỉ: số 5, đường K, khu trung tâm hành chính A, khu phố Đ, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H1, sinh năm 1979; thường trú: tổ 1, khu phố 3, phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1977; địa chỉ: số 5, đường K, khu trung tâm hành chính A, khu phố Đ, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1982; địa chỉ: số 25, tổ 3, ấp Đ1, xã B, huyện BU1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: tổ 4, khu phố 7, phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976 và ông Nguyễn Quang Tr, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: số 41G/73, khu phố B1, phường B2, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1983; địa chỉ: số 06, đường 01, khu phố 3, phường B3, thành phố Đ2, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đặng Hoàng S, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ 1, khu phố 6, phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 06 năm 2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H do ông Nguyễn Huy T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do khó khăn về chỗ ở và có nguyện vọng cư trú ổn định, lâu dài tại phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương nên bà Lê Thị Thanh H đã liên hệ tìm người chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thông qua người môi giới là ông Đặng Hoàng S biết được bà Nguyễn Thị M có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất tại phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương nên đã hẹn các bên để tiến hành đặt cọc. Ngày 03/6/2021, tại quán cà phê (không rõ tên) gần thửa đất số 390, tờ bản đồ số 32, địa chỉ khu phố 6, phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương có ông S (người môi giới), bà H và bà M. Tại đây, bà M và bà H đã tiến hành ký “*hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng của hợp đồng là phần đất diện tích 168m² (ngang 8,5m, dài 20m) thuộc thửa số 390, tờ bản đồ số 32, địa chỉ khu phố 6, phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CS10749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/3/2021 cho bà Nguyễn Thị M; giá chuyển nhượng 3.850.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, kể từ ngày 03/6/2021 đến ngày 03/7/2021, hai bên sẽ ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã giao cho bà M 200.000.000 đồng tiền cọc bằng hình thức chuyển khoản. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà M đã cam kết thửa đất trên “*không bảo lãnh, không kê biên và đủ điều kiện chuyển nhượng*”. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà H có hỏi bà M phần đất

chuyển nhượng của ai, bà M cam kết đó là tài sản riêng của bà M và hiện không có tranh chấp, thế chấp. Đồng thời, bà H có yêu cầu bà M cho xem bản chính GCNQSDĐ nhưng bà M chỉ cho xem bản phô tô và hẹn khi nào ký hợp đồng đặt cọc xong sẽ cho bà H xem. Tại, bản phô tô giấy chứng nhận bà M đã đưa cho bà H xem không thể hiện phần đất đang thế chấp.

Sau khi ký kết hợp đồng, qua tìm hiểu thì bà H được biết thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương - Phòng Giao dịch NU1 (viết tắt Ngân hàng BIDV) vào ngày 05/4/2021. Do biết được bà M có hành vi gian dối trong việc ký kết hợp đồng, che dấu thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất nên không đồng ý mua phần đất nêu trên nữa, cụ thể: Đất đang thế chấp trong Ngân hàng, không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ngân hàng được quy định tại điểm a khoản 4 Điều 14 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 149/2021/7729790/HĐBĐ ngày 05/4/2021 mà đã ký hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, bà M không có đầy đủ năng lực để giao kết hợp đồng theo Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 vì đây là tài sản chung của hai vợ chồng bà M và ông L, chưa được sự đồng ý bằng văn bản của ông L, bà M đã tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, hợp đồng đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết ngày 03/6/2021. Ngoài ra, số tiền 200.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông G, bà H chưa được sự đồng ý của ông G mà đã lấy đi đặt cọc cho bà M.

Nay, bà Lê Thị Thanh H khởi kiện bà Nguyễn Thị M, yêu cầu:

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 03/6/2021 là vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị M hoàn trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho bà Lê Thị Thanh H và ông Huỳnh Văn G.

Tại bản tự khai ngày 06 tháng 01 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M do ông Thái Thanh H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà M thống nhất với bà H về thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, giá, thửa đất nhận chuyển nhượng; số tiền đặt cọc, thời gian cam kết hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng, số tiền cọc bà M đã nhận của bà H. Tại buổi ký kết hợp đồng đặt cọc ngoài bà H, bà M còn có ông Đặng Hoàng S (người môi giới), ông Trần Văn L (chồng bà M), bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị H2 và ông Nguyễn Quang Tr. Trước khi ký kết “*hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/6/2021*” vợ chồng bà M có báo cho bà H biết về tình trạng quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV và cung cấp cho bà H bản phô tô GCNQSDĐ. Tại giấy chứng nhận bà M đưa cho bà H có ghi thông tin thửa đất đang thế chấp và có xác nhận ngày 13/4/2021 của Ngân hàng BIDV. Bà H đã biết rõ thông tin nêu trên và đồng ý xác lập giao dịch đặt cọc, trong đó có nội dung “*Bên A phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho Bên B*”. Hai bên cũng cam kết 30 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc sẽ ra Văn phòng

Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra còn thỏa thuận thêm “*Nếu có gia hạn dịch thì đôi bên sẽ gia hạn nộp và công chứng theo thông báo của Nhà nước*”. Thỏa thuận thêm này do chính bà H viết tay vào hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà M đã tiến hành làm thủ tục giải chấp quyền sử dụng thửa đất số 390, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã U1 và nộp hồ sơ xin xóa nội dung đăng ký thế chấp. Ngày 19/6/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã U1 xác nhận xóa nội dung đăng ký thế chấp. Đến ngày 22/6/2021, vợ chồng bà M nhận được bản chính GCNQSDĐ thông qua đường bưu điện, ông, bà đã lập tức nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã U1 để cấp trích lục bản đồ địa chính, xin xác nhận tình trạng bất động sản. Ngày 07/7/2021, Ủy ban nhân dân phường U xác nhận tình trạng bất động sản và gửi trả hồ sơ cho bà M qua bưu điện theo thủ tục hành chính công. Như vậy, bà M đã hoàn tất toàn bộ các thủ tục, có đầy đủ hồ sơ đáp ứng điều kiện để ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H. Trong khi đó, vào ngày 24/6/2021 bà H nhắn tin qua zalo báo với vợ chồng bà M là không nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, yêu cầu trả lại một nửa số tiền đặt cọc 100.000.000đ. Vợ chồng bà M không đồng ý và nói rõ nếu bà H không mua nữa thì sẽ mất tiền đặt cọc. Đến ngày 02/7/2021, bà M có nhắn tin thông qua zalo cho bà H để xác định có nhận chuyển nhượng nữa không thì trả lời dứt khoát, nếu bà H không mua nữa thì tự ý bỏ cọc. Bà H đã đọc tin nhắn của bà M nhưng không phản hồi tin nhắn vì lúc này bà H đã làm đơn khởi kiện (ngày 25/6/2021) gửi đến Tòa án nhân dân thành phố A.

Do bà H đơn phương hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, đơn phương quyết định không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà M đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2021. Do đó, phải chịu mất số tiền đã đặt cọc, việc bà H lấy lý do hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2021 vô hiệu, khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M trả lại số tiền đặt cọc là không đúng theo cam kết của các bên và không đúng quy định của pháp luật nên bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa bà M có thiện chí vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn với diện tích và giá chuyển nhượng ban đầu.

Tại bản tự khai ngày 22 tháng 02 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị M, ông thống nhất toàn bộ lời trình bày, ý kiến của bà M. Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H.

Tại bản tự khai ngày 28 tháng 6 năm 2022 và lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn G trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị Thanh H. Ngày 29/01/2022, trong khi dọn dẹp nhà cửa, vệ sinh đồ đạc để chuẩn bị đón Tết nguyên đán Nhâm Dần 2022, ông phát hiện trong tủ quần áo của gia đình có Thông báo về việc thụ lý vụ án số

145/TB-TLVA ngày 07/12/2021. Khi đó ông mới biết vợ ông (bà Lê Thị Thanh H) đã tự ý lấy tài sản chung của vợ chồng để giao dịch đặt cọc mua đất của bà Nguyễn Thị M và phát sinh tranh chấp, hiện Tòa án đang thụ lý vụ án “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bà H lấy số tiền 200.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông, bà để tự ý sử dụng, định đoạt, giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M mà không bàn bạc, không thỏa thuận, không thông qua ý kiến và được sự đồng ý của ông. Hiện nay, ông G và bà H cùng các con vẫn có chỗ ở ổn định. Việc đặt cọc nêu trên hoàn toàn không nhằm phục vụ nhu cầu thiết yếu, cấp bách trong gia đình. Việc bà H không thông qua ý kiến của ông G mà đã tự ý sử dụng, định đoạt số tiền 200.000.000 đồng để giao dịch đặt cọc với bà M là một trong những lý do bà H đã bị bà M lừa dối giao kết hợp đồng đặt cọc trong khi thừa đất số 390 tờ bản đồ số 32 phường U, thị xã U1 đang là đối tượng bị thế chấp tại Ngân hàng BIDV. Do đất nhận chuyển nhượng đang thế chấp nên bà M không có đầy đủ các điều kiện để chuyển nhượng. Từ những lý do trên, ông G thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/6/2021 là vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị M trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho bà Lê Thị Thanh H và ông Huỳnh Văn G.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 01 năm 2022, người làm chứng ông Đặng Hoàng S trình bày:

Ông S là người môi giới, có quen bà Nguyễn Thị M và bà Lê Thị Thanh H. Ông S đã giới thiệu cho bà H phần đất mà Nguyễn Thị M muốn chuyển nhượng. Sau khi xem đất bà H đồng ý mua nên các bên hẹn gặp nhau ngày 03/6/2021 tại quán cà phê gần thửa đất số 390, tờ bản đồ số 32, địa chỉ khu phố 6, phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng đặt cọc. Tại buổi ký kết hợp đồng đặt cọc có vợ chồng bà M, ông L, sau khi thỏa thuận bà M có đưa sổ photo cho bà H xem, trong đó có nội dung thửa đất trên đang thế chấp cho Ngân hàng BIDV. Ngoài ra, khi bà H hỏi GCNQSDĐ bản chính thì bà M có thông báo là đang thế chấp ở Ngân hàng BIDV. Bà M cam kết trong 30 ngày sẽ làm đủ thủ tục để ra phòng công chứng chuyển nhượng cho bà H. Chữ viết trong hợp đồng đặt cọc do bà H viết, ông S và bà M chỉ ký tên và điểm chỉ (lấn tay).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 7 năm 2022, người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T có nghe vợ chồng bà M, ông L có đầu tư ở U1 phần đất nên bà T có ý định xuống xem để đầu tư. Nghe vợ chồng bà M nói có bán phần đất ở U1 nên bà T đi chơi cùng. Chiều ngày 03/6/2021 chồng bà T (ông Nguyễn Quang Tr) chở vợ chồng bà M ông L đến đón bà Trần Thị H2 lên quán cà phê. Khi đến quán cà phê, bà M gọi ông S ra, ông S ra thì gọi người mua đất đến. Ban đầu, bà T, chồng bà T, bà H2, vợ chồng bà M, ông L, ông S ngồi cùng bàn. Sau khi người mua đất đến ông L tách ra ngồi với người mua đất. Bà M cầm bản photo GCNQSDĐ đưa cho người mua đất để ghi thông tin vào hợp đồng. Khi đó, bà M nói phần đất bán hiện đang thế chấp tại Ngân hàng nên phải có thời gian để hoàn tất thủ tục tại Ngân hàng và lấy sổ ra để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hai

bên ký hợp đồng đặt cọc xong thì chồng bà T chở bà H2 về công ty rồi mới quay lại đón những người còn lại.

Phần đất bà M bán cho bà H với giá 3.850.000.000 đồng và đặt cọc 200.000.000 đồng, sau khi nhận tiền cọc xong cùng ngày hôm đó bà M cầm đi đặt cọc phần đất khác nên bà mới biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 7 năm 2022, người làm chứng ông Nguyễn Quang Tr trình bày:

Khi ngồi nói chuyện với ông L, bà M, ông Tr có nghe ông, bà đang muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu phố 6, thị xã U1, tỉnh Bình Dương. Chiều ngày 03/6/2021, ông Tr lấy xe ô tô chở vợ chồng ông L, bà M và vợ ông Tr (bà Nguyễn Thị T) lên đón bà Trần Thị H2 cùng đến quán cà phê ngồi chờ ông S, sau khi ông S ra gọi điện cho người mua đất tên Hằng đến quán cà phê.

Khi ngồi nói chuyện với ông S, ông Tr có nghe ông S nói thống nhất bán phần đất của bà M với giá hơn 3.800.000.000 đồng. Trước khi viết hợp đồng đặt cọc bà M có đưa cho bà H một GCNQSDĐ (bản phôtô) và có nói với bà H hiện quyền sử dụng đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng. Hai bên nói chuyện xong thì ông S định về lấy giấy đặt cọc nhưng bà H nói bà H đã có sẵn nên không cần lấy nữa. Ông Tr, bà T (vợ ông), bà M, ông S và bà H2 ngồi cùng một bàn, còn ông L và bà H ngồi bàn khác để viết hợp đồng đặt cọc. Ký hợp đồng đặt cọc xong bà H ra về, ông Tr cũng lấy xe chở bà H2 về công ty gần đấy. Riêng ông L, bà M, ông S và bà T (vợ ông) ngồi lại đợi ông quay lại.

Tại bản tự khai ngày 06 tháng 7 năm 2022, người làm chứng bà Trần Thị H2 trình bày:

Chiều ngày 03/6/2021, bà H2 đang làm việc ở công ty trong khu công nghiệp NU1, Bình Dương thì được ông Nguyễn Quang Tr đi xe ô tô đến đón để chở đi xem đất tại khu vực khu phố 6, phường U, thị xã U1, Bình Dương vì bà H2 có ý định mua đất ở khu vực này. Khi lên xe của ông Tr thì bà H2 thấy đã có ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T (vợ ông Tr) đi cùng. Ông Tr chở mọi người đến quán cà phê ở gần lô đất mà bà M và ông L định bán. Khi bà H đến ông S giới thiệu bà H muốn mua đất của bà M, ông L. Trong lúc hai bên thỏa thuận, bà M có đưa cho bà H bản photo sổ đỏ có dấu xác nhận đang thế chấp của Ngân hàng và giải thích rằng bản gốc sổ đỏ hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng BIDV Bình Dương, nếu bà H đồng ý mua thì đặt cọc, bà M sẽ có trách nhiệm đi làm thủ tục xóa thế chấp. Bà H đồng ý và cùng ông L đi sang bàn bên cạnh để ông L cung cấp thông tin ghi vào quyền hợp đồng đặt cọc mà bà H đã chuẩn bị sẵn. Trong khi bà H ghi lại hợp đồng đặt cọc thì ông L có gọi bà M sang để ghi thông tin số tài khoản ngân hàng của bà M vào GCNQSDĐ phôtô đưa cho bà H để bà H lấy thông tin chuyển tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 320, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc “Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 03/6/2021 là vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị M hoàn trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bà Lê Thị Thanh H và ông Huỳnh Văn G”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/8/2022 nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: nguyên đơn, bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2021 với số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 03/7/2021 và có thể gia hạn dịch theo thông báo của Nhà nước; ngày 25/6/2021 nguyên đơn có đơn khởi kiện ra Tòa án do cho rằng hợp đồng vô hiệu đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Xét, ngày 19/6/2021, bị đơn đã xóa thế chấp trước thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn cho rằng bị lừa dối là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn G có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông G.

Người tham gia tố tụng: nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H đề nghị Tòa án đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng BIDV) tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, ngày 17/6/2022 Ngân hàng BIDV đã bàn giao bản chính GCNQSDĐ đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 32, thuộc phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương cho bà M, ông L làm thủ tục xóa thế chấp, nên không xem xét đưa Ngân hàng BIDV vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

Thẩm quyền giải quyết: căn cứ quy định điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối tượng tranh chấp trong vụ án là tiền đặt cọc, không phải là bất động sản nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nơi bị đơn cư trú, nên ngày 20/4/2022, Tòa án nhân dân thị xã U1 có Quyết định chuyển vụ án số 04/2022/QĐST-DS cho Tòa án nhân dân thành phố A giải quyết theo thẩm quyền là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Quyền sử dụng đất diện tích 168m² thuộc thửa số 390, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường U, thị xã U1, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 633050, số vào sổ CS10749 ngày 26/3/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị M.

Ngày 03/6/2021, bà M (bên bán) và bà H (bên mua) lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung: bà M chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 168m² nêu trên với giá 3.850.000.000 đồng; thời hạn thanh toán: thanh toán lần 1: 200.000.000 đồng; trong vòng 30 ngày kể từ ngày 03/6/2021 đến ngày 03/7/2021, hai bên sẽ ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H phải thanh toán số tiền cho bà M là 3.650.000.000 đồng; bà M phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho bà H; bà M cam kết đất không dính quy hoạch, đất không tranh chấp, không trong thời gian thi hành án, không bảo lãnh, không kê biên và đủ điều kiện chuyển nhượng; bà M nếu không thực hiện đúng thỏa thuận và cam kết vì bất cứ lý do nào khác mà không bán nữa thì phải hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc và bồi thường bằng số tiền đã nhận cọc cho bà H; bà H cam kết nếu có gia hạn dịch thì đôi bên sẽ gia hạn nộp và công chứng theo thông báo của Nhà nước; nếu bà H không mua thì mất số tiền đã đặt cọc; trong thời gian làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có sự thay đổi về chính sách đất đai của Nhà nước làm ảnh hưởng tới việc mua bán, chuyển nhượng, sang tên thì bà M hoàn trả số tiền đã nhận cọc của bà H. Hợp đồng đặt cọc có ông S ký tên với tư cách là người làm chứng. Bà M đã nhận đủ số tiền đặt cọc của bà H qua hình thức chuyển khoản. Các bên đều thừa nhận thỏa thuận đặt cọc nêu trên và số tiền đặt cọc bà M đã nhận. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/6/2021 là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị M hoàn trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho bà H và ông G. Bà M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV, nguyên đơn chỉ được bị đơn cho xem bản pho to của GCNQSDĐ, giấy này không có thông tin đất đang thế chấp tại Ngân hàng; tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản của Ngân hàng mà bà M đã ký kết hợp đồng đặt cọc là chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch; đất của vợ chồng bà M, ông L nhưng chỉ có bà M ký hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu; đồng thời, số tiền bà H dùng đặt cọc cho bà M là tài sản chung của ông G, bà H, bà H lấy đi đặt cọc mà chưa được sự đồng ý của ông G. Bị đơn trình bày, khi ký hợp đồng đặt cọc có nói cho bà H biết thông tin thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng và cung cấp bản pho to GCNQSDĐ có con dấu ngân hàng, việc này được những người làm chứng chứng kiến. Những người làm chứng đều trình bày bị đơn có đưa bản pho to GCNQSDĐ cho nguyên đơn xem.

Xét, theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Như vậy, vào ngày 03/6/2021 các bên chỉ mới tiến hành ký kết thỏa thuận để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, hai bên sẽ có một khoảng thời gian hợp lý để chuẩn bị đầy đủ các điều kiện thực hiện nghĩa vụ mà mình đã cam kết và đảm bảo các thủ tục cần thiết để ngày 03/7/2021 các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Điều 188 Luật Đất đai quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp, theo đó không được thực hiện việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản thế chấp nếu không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, hợp đồng mà các bên ký kết là hợp đồng đặt cọc, đây chỉ là cam kết đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải là hợp đồng mang tính chuyển quyền sở hữu, ai không thực hiện thì sẽ bị mất tiền cọc hoặc bị phạt cọc, nên việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên không cần phải có sự đồng ý của Ngân hàng, là người nhận thế chấp. Mặc dù, hợp đồng không có sự ký tên của ông L (chồng của bà M), nhưng ông L không có ý kiến phản đối và sau khi bà M ký hợp đồng đặt cọc, ông L đã cùng bà M tiến hành giải chấp tại Ngân hàng, thực hiện các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng, nên việc nguyên đơn cho rằng bà M định đoạt tài sản mà chưa có sự đồng ý của ông L, dẫn đến hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở. Việc ông G (chồng của bà H) cho rằng, bà H tự định đoạt tài sản chung của vợ chồng là dùng 200.000.000 đồng của vợ chồng để đặt cọc mà không có sự đồng ý của ông G nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận như đã nhận định nêu trên về giao kết đặt cọc. Từ những nhận định nêu trên, có cơ sở xác định, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 03/6/2021 giữa bà H và bà M là hợp đồng có hiệu lực pháp luật và có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên.

Quá trình thực hiện thỏa thuận hợp đồng đặt cọc: ngày 14/6/2021, bà M, ông L đã tiến hành giải chấp quyền sử dụng đất; ngày 17/6/2021, Ngân hàng BIDV đã làm thủ tục bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, ông L để làm thủ tục xóa thế chấp (bút lục số 100); ngày 06/7/2021, bà M, ông L xin xác nhận tình trạng bất động sản (bút lục số 54) để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của các bên, đến ngày 07/7/2021 được Ủy ban nhân dân phường xác nhận đất không có tranh chấp, đủ điều kiện giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, ngày 10/6/2022 nguyên đơn thông báo với bị đơn từ chối không mua phần đất trên và ngày 30/6/2021, nộp đơn khởi kiện ngày đề ngày 25/6/2021 tại Tòa án nhân dân thị xã U1 yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu với lý do nêu trên. Như vậy, theo thỏa thuận thì ngày 03/7/2021 các bên phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ngày 10/6/2021 nguyên đơn đã thông báo không nhận chuyển nhượng, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các điều kiện để ký kết hợp đồng công chứng và tại phiên tòa, bà M, ông L vẫn có thiện chí muốn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn với diện tích, giá chuyển nhượng như ban đầu, nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng. Việc, nguyên đơn báo hủy hợp đồng khi chưa đến hạn thực hiện đã vi phạm vào thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2021 “*Khi đã đặt cọc mua bán, nếu bên mua tự ý không mua thì mất số tiền đã đặt cọc*”. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, là có căn cứ.

Từ phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Thanh H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004155 ngày 18/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã U1;
- Chi cục THADS thành phố A;
- TAND thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng