

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 161/2020/DS-PT

Ngày: 16/3/2020.

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Thu Lan

- *Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thảo

Ông Nguyễn Ngọc Tài.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Danh Đồi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17/02 và ngày 16/3/2020, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 597/2019/TLPT-DS ngày 11/12/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 797/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2020/QĐ-PT ngày 06/01/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 545/2020/QĐ-PT ngày 04/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Anh X**, sinh năm 1978, vắng mặt.

Địa chỉ: **9 đường A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đỗ Thủy T**, sinh năm 1960; địa chỉ: **1 (số C) đường T, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.** Theo Giấy ủy quyền số 000780 ký ngày 21/01/2020 tại **Văn phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Lê Anh X**: Luật sư **Cáp C** – **Trung tâm Tư vấn Pháp luật Hội Luật gia huyện H**, có mặt.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1942, vắng mặt.

Địa chỉ: **D Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Trần Thị Cẩm V**, sinh năm 1965; địa chỉ: **B đường B, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.** Theo Giấy ủy quyền số 08542 ký ngày 11/6/2019 tại **Văn phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Thị Kim L**, Công ty **L2** và Cộng sự - **Đoàn Luật sư Thành phố H**, có mặt.

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

+ Chủ **Doanh nghiệp tư nhân T5** - bà **Nguyễn Thị T1**.

Địa chỉ: **D Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Cẩm V**, sinh năm 1965; địa chỉ: **B đường B, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.** Theo giấy ủy quyền ngày 16/6/2019, có mặt.

+ Ông **Borivenpaisal R**, sinh năm 1969, vắng mặt.

Địa chỉ: **A A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đỗ Thủy T**, sinh năm 1960; địa chỉ: **1 (số C) đường T, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**, có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông **Hoàng Đình T2**, sinh năm 1974, vắng mặt.

Địa chỉ: **B đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

+ Ông **Đặng Viết H**, sinh năm 1979, vắng mặt.

Địa chỉ: **3 Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- *Người kháng cáo:* Bà **Lê Anh X** – Nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà **Lê Anh X** - có người đại diện theo ủy quyền bà **Đỗ Thủy T** trình bày: Do bà **Lê Anh X** có quen biết với ông **Hoàng Đình T2** nên bà **X** có nói với ông **T2** là bà muốn mua đất ở để cất nhà. Sáng ngày 20/01/2019, ông **T2** có giới

thiệu cho bà X đến gặp bà Nguyễn Thị T1 để trao đổi việc mua bán đất của bà T1 đối với thửa đất tọa lạc tại địa chỉ D khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xem đất và trao đổi giá cả với bà T1, 03 ngày sau tức ngày 23/01/2019 bà X đã đồng ý mua toàn bộ diện tích đất 1.939m<sup>2</sup> của bà T1 với giá tiền 57.000.000.000 (năm mươi bảy tỷ) đồng. Để làm tin, ngay trong ngày 23/01/2019, bà X đã chuyển khoản ngay tiền đặt cọc cho bà T1 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và hẹn ngày 13/3/2019 bà X đưa tiếp cho bà T1 18.000.000.000 (mười tám tỷ) đồng và trước ngày 30/4/2019, bà X sẽ thanh toán toàn bộ số tiền mua bán. Lúc này, bà T1 có giao cho bà X 01 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất hai bên đặt cọc mua bán. Tại trang sau cùng của Hợp đồng đặt cọc, người môi giới bên bà T1 có ghi thêm: “Nếu chị X thanh toán tiền mua nhà cho cô T1 trước ngày 30/4/2019, thì chị X sẽ trả số tiền 56.500.000.000 (năm mươi sáu tỷ năm trăm triệu) đồng, còn chị X thanh toán tiền mua nhà sau 30/4/2019 thì chị X sẽ trả số tiền 57.000.000.000 (năm mươi bảy tỷ) đồng”. Nhưng 02 ngày sau, tức ngày 25/01/2019, bà T1 điện thoại cho bà X nói cần tiền gấp nên yêu cầu bà X đưa thêm cho bà 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, bà X đồng ý và đã đưa tiếp cho bà T1 số tiền mặt 1.000.000.000 đồng, tổng cộng bà T1 đã nhận tiền cọc của bà X là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và bà T1 có ký tên xác nhận đã nhận của bà X số tiền này. Sau đó, bà X xem lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 giao cho thì lúc này bà X mới biết diện tích đất mà bà T1 bán cho bà X là đất chuyên dùng, không phải đất ở theo đúng nhu cầu của bà X. Đến ngày 11/3/2019, sau hơn 01 tháng tìm hiểu, bà X mới biết là diện tích đất bà T1 bán cho bà X không thể chuyển sang đất ở được. Ngày 12/3/2019, bà X với ông T1 đến nhà gặp bà T1 và đề nghị xin nhận lại tiền đặt cọc 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, bà T1 không đồng ý mà còn yêu cầu bà X phải chuyển tiếp số tiền 17.000.000.000 (mười bảy tỷ) đồng như đã thỏa thuận. Ngày 21/5/2019, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 12 tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2019 giữa bà X và bà T1 là vô hiệu, tuyên buộc bà T1 trả lại tiền đã đặt cọc là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Sau đó, bà X bổ sung yêu cầu buộc bà T1 phải chịu lãi suất chậm trả cho số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng đã nhận cọc của bà X, thời hạn lãi bắt đầu tính từ ngày 12/3/2019 đến ngày 29/10/2019 là 189.166.000 (một trăm tám mươi chín triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 - có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Cẩm V trình bày: Bà V xác nhận ngày 23/01/2019 bà X có ký hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mẹ bà là Nguyễn Thị T1 để mua thửa đất số 436, diện tích 1936m<sup>2</sup>*

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/1a QSDĐ/1185/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/4/2003 cho Doanh nghiệp tư nhân T5. Bà X đặt cọc 2.000.000.000 đồng, sau đó bà T1 nhận thêm 1.000.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bà T1 đã nhận cọc từ bà X là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T1 đã cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/1a QSDĐ/1185/UB cho phía bà X và cũng đã giải thích rõ cho bà X được biết rõ nguồn gốc, tình trạng pháp lý của thửa đất và việc thửa đất này chỉ làm nhà xưởng không chuyên lên đất ở được, bà X đã biết rõ được điều đó và vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Nay bà X không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán với bà T1 mà lấy lý do đất này không chuyên lên mục đích đất ở được mà đòi lại tiền cọc, bà T1 không đồng ý với yêu cầu của bà X vì bà T1 vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán theo Giấy đặt cọc ngày 23/01/2019.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Borivenpaisal R, có người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thủy T trình bày:* Ông Borivenpaisal R không có bất kỳ đóng góp nào đối với số tiền bà X dùng để đặt cọc mua bán đất với bà T1 nên ông cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì đối với tài sản bà X, kể cả số tiền và các chi phí khác mà bà X đã nộp và sẽ nộp. Ông có làm Giấy cam kết ngày 24/6/2019 ký công chứng số 001323 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người làm chứng - ông Đặng Viết H trình bày:* Ông Hoàng Đình T2 và ông Đặng Viết H quen biết nhau qua bạn bè, ông T2 có nhờ ông H kiếm phần đất theo như ông yêu cầu vì bên ông T2 có khách cần mua đất làm xưởng. Ông H đã giới thiệu cho anh T2 phần đất của bà Nguyễn Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/1a QSDĐ/1185/UB cấp ngày 07/4/2003, ông T1 đã được giao giấy chứng nhận photo của thửa đất này, bên ông T1, bà X đã tìm hiểu kỹ về phần đất này, ông H cũng không có nói cho ông T1 đất này chuyển lên ở thổ cư được. Sau đó, bà X và chồng bà đã đến thửa đất trên để xem hiện trạng thực tế nhà đất và xưởng, bà X đồng ý mua phần đất này với mục đích làm khu chứa hàng và sản xuất nước hoa theo công nghệ Trung Quốc. Khi ra về, bà X đã xin toàn bộ giấy tờ, bản vẽ liên quan đến nhà xưởng, đất của bà T1. Ngày 23/01/2019, bà X ký hợp đồng đặt cọc với bà T1, ông H là người viết hợp đồng. Đây là mẫu chung của Phòng công chứng, ông H là người đưa ra và viết theo yêu cầu của các bên chứ không phải hai bên thỏa thuận đây là việc mua bán đất ở. Bà X mua bán nguyên hiện trạng nhà xưởng, đất của bà T1 chứ không có bất cứ yêu cầu nào buộc bà T1 chịu trách nhiệm chuyển mục đích

lên đất thổ cư, việc mua bán là do hai bên đồng ý và thống nhất trên tinh thần tự nguyện. Khi tiến hành đặt cọc, bà X đã hỏi và kiểm tra về nhà xưởng và phần đất của bà T1. Hai bên hứa hẹn sẽ đưa tiếp 18.000.000.000 đồng vào ngày 13/3/2019 thì sẽ làm Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, tuy nhiên bà X không thực hiện. Sau đó hai bên gặp nhau, bà X yêu cầu bà T1 cung cấp văn bản của Sở T6 thành phố cho phép Doanh nghiệp được sang tên cho cá nhân chứ bà X không có đề cập đến vấn đề đất có chuyên lên đất ở hay không với bà T1 tại lần gặp mặt này. Nay bà X khởi kiện bà T1 tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H thấy yêu cầu này của bà X là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người làm chứng - ông Hoàng Đình T2 trình bày:* Bà X có nhờ ông T2 kiểm phần đất để làm nhà xưởng, ông H có giới thiệu cho ông T2 biết phần đất của bà T2, ông T2 đã báo cho bà X biết, bà X đã được nhận toàn bộ giấy tờ bản photo liên quan đến phần đất này của bà T2. Bản thân bà X cũng đã nhiều lần xuống phần đất này để xem xét hiện trạng. Sau khi xem xét đất, bà X có bàn bạc trao đổi giá mua bán với bà T2, đến ngày 23/01/2019 thì ông T2 có đi cùng với bà X đến nhà bà T2 để ký hợp đồng đặt cọc. Mẫu hợp đồng đặt cọc là mẫu chung của Phòng công chứng, ông H là người đưa ra và ông H viết theo yêu cầu của bà X chứ không phải hai bên thỏa thuận đây là việc mua bán đất ở. Việc mua bán giữa bà T2 và bà X là do hai bên tự thương lượng, ông không biết việc bà T2 có hứa hẹn với bà X là phần đất hai bên ký mua bán có chuyên lên đất thổ cư hay không chứ ông không có nói cho bà X đất này là chuyên lên đất ở được.

Bản án dân sự sơ thẩm số 797/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Anh X về việc: Yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 23/01/2019 giữa bà Lê Anh X và bà Nguyễn Thị T1 là vô hiệu; buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại tiền đặt cọc là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/11/2019, nguyên đơn bà Lê Anh X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà **Đỗ Thủy T** trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư **Cáp Chiến T3** trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2019 giữa bà **X** và bà **T1** là vô hiệu do lừa dối vì đất mà bà **T1** chuyển nhượng cho bà **X** là đất chuyên dùng, không thể chuyển mục đích thành đất ở được, nhưng hai bên đặt cọc chuyển nhượng đất ở và nhà ở;

- Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm không làm rõ đất này có được phép chuyển nhượng hay không - cụ thể là không thu thập tài liệu quan trọng là Quyết định số 5193/QĐ-UB ngày 12/12/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/1a QSĐĐ/1185/UB ngày 07/4/2003 cho **Doanh nghiệp tư nhân T5**.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà **Trần Thị Cẩm V** trình bày: Như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà **X** đã được ông **T1**, ông **H** đưa bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho xem và thực tế bà **X** cũng đã xuống xem hiện trạng thực tế khu đất trên; bà **T1** hoàn toàn không có nói hay hứa hẹn với bà **X** là đất này chuyển thành đất ở được. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bà **T1** lừa dối là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư **Lê Thị Kim L** trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, bởi lẽ:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2019 là hoàn toàn có hiệu lực theo quy định pháp luật. Về chủ thể, bà **T1** là chủ sở hữu **Doanh nghiệp tư nhân T5**, căn cứ quy định của Luật Doanh nghiệp thì tài sản của doanh nghiệp tư nhân là tài sản của chủ sở hữu, chủ sở hữu chịu trách nhiệm vô hạn đối với nghĩa vụ của doanh nghiệp tư nhân do mình là chủ sở hữu. Do đó, việc bà **T1** ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất tại địa chỉ **D khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** - là tài sản của doanh nghiệp tư nhân là phù hợp quy định.

- Việc nguyên đơn cho rằng do bà T1 không chịu cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ký hợp đồng đặt cọc nên cứ nghĩ đây là đất ở, đến sau này mới biết đó là đất chuyên dùng là không có cơ sở. Bởi vì theo các bản tự khai và biên bản đối chất ngày 17/9/2019, hai người làm chứng là ông T1 và ông H đều thừa nhận trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà X đã được xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do bà T1 đưa cho các ông để đưa cho bên mua xem) cũng như bà X còn xuống xem thực tế hiện trạng khu đất nên biết rõ đây là loại đất gì, hiện trạng như thế nào và đồng ý mua.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

- Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn bà X đã được phía bị đơn bà T1 cho xem bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất hai bên đặt cọc chuyển nhượng. Ngoài ra, bà X còn xuống tận thửa đất xem thực tế hiện trạng đất và được bà T1 cho xem hồ sơ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng đặt cọc và trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc bà T1 có cam kết đất chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc có thể chuyển mục đích sử dụng thành đất ở nên việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bà T1 lừa dối nên buộc bà T1 trả lại tiền cọc đã nhận là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về hình thức: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2019 giữa bà Lê Anh X và bà Nguyễn Thị T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Hợp đồng thể hiện chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là bà Lê Anh X (bên đặt cọc) và bà Nguyễn Thị T1 - Chủ doanh nghiệp tư nhân T5 (bên nhận cọc) là phù hợp với quy định pháp luật.

- Theo Quyết định số 5193/QĐ-UB ngày 12/12/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/1a QSDĐ/1185/UB ngày 07/4/2003 cho Doanh nghiệp tư nhân T5 thể hiện: Giao cho Doanh nghiệp tư nhân T5 (bà Nguyễn Thị T1) sử dụng 1.939m<sup>2</sup> đất để đầu tư xây dựng xưởng gia công cửa nhôm cao cấp; hình thức sử dụng đất là giao đất ổn định lâu dài. Như vậy, mặc dù là đất chuyên dùng nhưng Doanh nghiệp tư nhân T5 - do bà T1 làm chủ sở hữu được Nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất một lần, giao đất sử dụng ổn định lâu dài nên bà T1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân T5 được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Theo các bản khai, biên bản đối chất ngày 17/9/2019 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng là ông Hoàng Đình T2 và ông Đặng Viết H đều thừa nhận có đưa bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/1a QSDĐ/1185/UB nêu trên cho bà X xem trước khi ký hợp đồng đặt cọc và thực tế bà X có xuống xem thực trạng khu đất chuyển nhượng. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng, bà T2 không cho nguyên đơn xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất hai bên mua bán (cho đến khi nhận thêm 1.000.000.000 đồng vào ngày 25/01/2019) nên bà X cứ nghĩ đất này là đất ở và đồng ý mua, đặt cọc cho bà T2 là không có cơ sở.

- Trong hợp đồng đặt cọc không có nội dung nào thể hiện bà T2 cam kết về việc chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên thành đất ở và trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung này.

Do đó, việc nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu do lừa dối và yêu cầu bà T2 trả lại tiền cọc là không có cơ sở.

[2.2] Xét số tiền đặt cọc của hai bên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng ngày 23/01/2019 thể hiện số tiền đặt cọc của bà X cho bà T2 là 2.000.000.000 đồng và bà T2 đã nhận đủ tiền cọc 2.000.000.000 đồng cùng ngày ký hợp đồng. Sau đó bà X giao thêm cho bà T2 số tiền 1.000.000.000 đồng vào



ngày 25/02/2019. Trong nội dung Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền giao nhận cọc là 3.000.000.000 đồng. Bà **X** không tiếp tục thực hiện việc giao số tiền tiếp theo theo thỏa thuận với lý do không được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đặt cọc, bà **T2** không thực hiện cam kết chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, hợp đồng đặt cọc bị lừa dối nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên bị mất cọc.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là có cơ sở.

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của **Doanh nghiệp tư nhân T5** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa đúng vì doanh nghiệp tư nhân không có tư cách pháp nhân nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần xác định lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ **Doanh nghiệp tư nhân T5** - bà **Nguyễn Thị T1**.

- Về tư cách tham gia tố tụng của ông **Hoàng Đình T2**, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người làm chứng nhưng nguyên đơn cho rằng phải xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lý do ông **T2** là người môi giới, thực hiện việc soạn thảo hợp đồng và hưởng lợi ích từ hợp đồng đặt cọc (nhận 200.000.000 đồng từ bà **T2**). Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, ông **T2** là người giúp hai bên soạn thảo hợp đồng đặt cọc và biết các tình tiết liên quan đến vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông **T2** là người làm chứng trong vụ án là phù hợp với quy định pháp luật. Ông **T2** tuy có nhận 200.000.000 đồng nhưng là theo thỏa thuận với bà **T2**, số tiền này nếu bà **T2** và ông **Hoàng Đình T2** có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

- Đối với yêu cầu tính lãi, nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thụ lý giải quyết là không đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, yêu cầu này được nguyên đơn đưa ra sau khi Tòa án cấp sơ thẩm có quyết định đưa vụ án ra xét xử nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

- Xét lời trình bày của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát

nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Với những phân tích và nhận định ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, nên nguyên đơn bà **Lê Anh X** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 43, 44, 47 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 36, khoản 1 Điều 185 Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ điểm a mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Lê Anh X**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 797/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Anh X** về việc: Yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 23/01/2019 giữa bà **Lê Anh X** và bà **Nguyễn Thị T1** vô hiệu và buộc bà **Nguyễn Thị T1** trả lại tiền đặt cọc là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Lê Anh X** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 92.000.000 (chín mươi hai triệu) đồng, nhưng cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí

đã nộp là 46.300.000 (bốn mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0000217 ngày 04/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà **Lê Anh X** còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm 45.700.000 (bốn mươi lăm triệu bảy trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Anh X** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0107735 ngày 11/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà **X** đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Ngọc Tài Phạm Thị T4**

**Lâm Thị Thu L1**

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Tp.HCM;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 12, Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 12, Tp.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lâm Thị Thu Lan**

