

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 234/2023/DS-PT
Ngày 19-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Lê Sỹ Trứ.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: xóm I, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định; địa chỉ tạm trú: khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lưu Văn T: Bà Đặng Thị Minh H, sinh năm 1987; địa chỉ: số D, đường A, Khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 25/8/2022), có mặt.

- Bị đơn: Ông Ngô Quang K, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Võ Văn P, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ B, khu phố Ô, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phương L – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Ngô Quang K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/4/2021, ông Lưu Văn T và ông Ngô Quang K ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 3.370.000.000 đồng, bên bán ông Ngô Quang K làm thủ tục trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày 20/4/2021 đến ngày 05/6/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông K khẳng định phần đất này là tài sản của ông K và ông K có đủ quyền để giao dịch, mua bán phần đất theo quy định của pháp luật. Ông T đã đặt cọc trước cho ông K số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và các bên thống nhất cùng người làm chứng ông Nguyễn Đức H1 ký tên lẫn tay, xác nhận. Sau đó, ông T phát hiện phần đất này ông K không đứng tên quyền sử dụng đất và đất thuộc diện quy hoạch để phục vụ cho mục đích công cộng. Vì vậy, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện là:

1. Ông Ngô Quang K không phải là chủ sở hữu đất nên không có quyền định đoạt tài sản này.

2. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T do tin tưởng ông K về thông tin chủ sở hữu thửa đất cũng không tìm hiểu rõ quy định pháp luật nên đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Đồng thời ông K đã không có thiện chí để bàn bạc, giải quyết vấn đề đặt cọc là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

3. Hai bên giao kết hợp đồng dân sự thì hình thức và nội dung đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự. Do đó, căn cứ vào Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự này vô hiệu và buộc ông K phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đã nhận của ông T.

Bị đơn ông Ngô Quang K trình bày:

Ngày 20/4/2021, ông K và ông Võ Văn P ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với diện tích đất

1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 3.370.000.000 đồng. Cùng ngày 20/4/2021, ông P đã nhận cọc của ông K số tiền 200.000.000 đồng. Ông P có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 20/4/2021 đến ngày 05/6/2021 thì hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bên nhận chuyển nhượng là ông K phải thanh toán số tiền còn lại 3.170.000.000 đồng.

Cùng ngày 20/4/2021, ông K và ông Lưu Văn T có thỏa thuận ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với diện tích đất 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng và thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ cũng giống như cam kết giữa ông K và ông P. Ông K đã nhận cọc của ông T số tiền 200.000.000 đồng.

Bản thân ông K là người giới thiệu cho ông Võ Văn P để nhận chuyển nhượng phần đất này của bà Nguyễn Thị Đ. Tại thời điểm ngày 20/4/2021 thì bà Nguyễn Thị Đ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Bà Nguyễn Thị Đ đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn P thì ông P là người đứng tên quyền sử dụng đất nên mới ký hợp đồng đặt cọc cho ông K nên ông K có quyền đặt cọc quyền sử dụng đất cho ông T là đúng pháp luật và ông T đồng ý nội dung này. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên có đến khu đất để kiểm tra hiện trạng, tứ cận rõ ràng. Ông K hoàn toàn không biết thông tin gì về phần đất trên được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thuộc một phần là đất giao thông, một phần là đất xây dựng trụ sở cơ quan và phần đất này được nhà nước cho phép chuyển nhượng trên thị trường bất động sản. Tại phiên tòa, ông K không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông T là người vi phạm hợp đồng dẫn đến hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải bị mất cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Đ thống nhất trình bày:

Diện tích đất 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS03102 ngày 18/12/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 14/5/2021, thông qua sự giới thiệu của ông Ngô Quang K thì ông D và bà Đ có ký “Hợp đồng ủy quyền” cho ông Võ Văn P với nội dung toàn quyền định đoạt phần đất diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và được Văn phòng Công chứng V chứng nhận số công chứng 03450, quyển số 02 TP/CC-SGD/HĐGD. Trước và tại thời điểm ngày 20/4/2021, ông D và bà Đ không có ký hợp đồng giao dịch dân sự gì đối với ông Võ Văn P liên quan đến phần đất trên. Ông D, bà Đ không biết sự việc ngày 20/4/2021 ông Võ Văn P ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với ông Ngô Quang K liên quan đến phần đất mà bà Nguyễn Thị Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn P trình bày:

Bà Đ và ông D là người ủy quyền cho ông P để chuyển nhượng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/5/2021 được Văn phòng Công chứng V chứng nhận số công chứng 03450, quyền số 02 TP/CC-SGD/HĐGD.

Ngày 20/4/2021, ông P có ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với ông Ngô Quang K đối với phần đất diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41. Ông P nhận tiền đặt cọc từ ông K là 200.000.000 đồng. Trước ngày 20/4/2021, ông P và ông D, bà Đ có ký giấy đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Do thời gian đã lâu nên ông P không nhớ rõ số tiền đặt cọc là bao nhiêu và giấy đặt cọc ông P không còn lưu giữ vì sau khi thực hiện xong công việc thì ông P đã hủy giấy đặt cọc. Tại thời điểm ông P và ông Ngô Quang K ký hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất nêu trên do ông D và bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do lúc này ông P đã đặt cọc tiền cho ông D và bà Đ để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên nên khi ông K có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất thì ông P đã chuyển nhượng cho ông K. Thời điểm chuyển nhượng đất ông P không biết đất có quy hoạch thuộc một phần là đất giao thông, một phần là đất xây dựng trụ sở cơ quan vì thời điểm ông P nhận chuyển nhượng đất từ ông D, bà Đ và sau đó ông P ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Quang K thì ông P không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc đất bị quy hoạch, không được thực hiện các giao dịch liên quan đến phần đất nêu trên. Việc ông Ngô Quang K tiếp tục lập “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với ông Lưu Văn T liên quan đến phần đất nêu trên và nhận tiền cọc từ ông T là 200.000.000 đồng, ông P không biết.

Sau khi lập Hợp đồng ủy quyền ngày 14/5/2021 thì ông P có tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K nhưng ông K không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, tự đơn phương chấm dứt hợp đồng vì không có tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên khoảng 01 năm sau ông P đã chuyển nhượng đất cho ông D1 (không rõ họ tên). Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông P không có ý kiến gì vì không liên quan đến việc đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông K và ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương có ý kiến:

Tại Công văn số 356/TNMT-TC ngày 27/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D thể hiện:

1. Tại thời điểm ngày 20/4/2021 phần đất có diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03102 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Đ.

2. Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện D đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 28/4/2014 và Quyết định số 3843/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện D thì thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tại xã M được quy hoạch một phần là đất giao thông (DGT), một phần là đất xây dựng trụ sở cơ quan (TSC).

Căn cứ khoản 2, Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 quy định như sau: “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện D đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 4094/QĐ-UB ngày 31/12/2019 thì không có danh mục thu hồi đất đối với công trình xây dựng trung tâm hành chính mới xã M. Tại thời điểm ngày 20/4/2021, chưa có thông báo thu hồi đất và quyết định thu hồi đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tại xã M, vì vậy phần đất trên được quyền thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức H1 trình bày:

Do ông Ngô Quang K có nhu cầu bán đất nên ngày 20/4/2021, giữa ông K và ông T có lập hợp đồng nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng một phần đất có diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 3.370.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng). Đất này do ông K đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó các bên ông K, ông T cùng ký tên, lăn tay xác nhận trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Đức H1. Đồng thời ông K có nhận cọc của ông T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn T đối với bị đơn ông Ngô Quang K 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 ngày 20/4/2021 giữa ông Lưu Văn T và ông Ngô Quang K đối với phần đất có diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Quang K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lưu Văn T số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/3/2023 bị đơn ông Ngô Quang K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét khoản tiền 65.000.000 đồng đã trả cho người môi giới là ông Nguyễn Đức H1, vì thực tế ông K chỉ nhận của ông T số tiền cọc 135.000.000 đồng, số tiền 65.000.000 đồng thì ông T trực tiếp trừ lại và đưa cho ông H1.

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 quan điểm:

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

Về nội dung: Các đương sự thống nhất việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2021 và giao nhận số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Trong quá trình phát sinh tranh chấp, các đương sự xác định ông K không phải là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 111, ông P cũng không phải chủ sử dụng thửa đất số 111. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, quyền của người sử dụng đất chưa có theo quy định của Luật Đất đai. Đến ngày 14/5/2021, ông P mới được vợ chồng bà Đ và ông D ủy quyền để thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 111. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu và tuyên trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Bị đơn kháng cáo cho rằng có việc trích tiền môi giới cho ông H1 65.000.000 đồng, nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không chứng minh được thỏa thuận việc chi tiền và xử lý tiền môi giới. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị 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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quang K:

[2.1] Quá trình tố tụng, ông Lưu Văn T và ông Ngô Quang K thừa nhận ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2021 để chuyển nhượng phần đất diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; thỏa thuận trong vòng 45 ngày, kể từ ngày 20/4/2021 đến ngày 05/6/2021 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T đã đặt cọc trước cho ông K số tiền 200.000.000 đồng. Đây là sự kiện, tình tiết được các đương sự thừa nhận thuộc tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Diện tích đất 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS03102 ngày 18/12/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 14/5/2021, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn D ủy quyền cho ông Võ Văn P theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng V chứng nhận số công chứng 03450, quyền số 02 TP/CC-SGD/HĐGD để thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 20/4/2021, ông Võ Văn P và ông Ngô Quang K ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41. Ông P nhận tiền đặt cọc từ ông K là 200.000.000 đồng.

Cùng ngày 20/4/2021, ông Ngô Quang K và ông Lưu Văn T ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 1.166,4m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41. Ông K nhận tiền đặt cọc từ ông T là 200.000.000 đồng.

Theo Công văn số 356/TNMT-TC ngày 27/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D (bút lục 119) thì thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tại xã M được quy hoạch một phần là đất giao thông (DGT), một phần là đất xây dựng trụ sở cơ quan (TSC) theo Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 28/4/2014 và Quyết định số 3843/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện D.

Như vậy, tại thời điểm ông Võ Văn P ký hợp đồng đặt cọc với Ngô Quang K và thời điểm ông Ngô Quang K ký hợp đồng đặt cọc với ông Lưu Văn T thì cả ông P và ông K đều không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 111, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, mà đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Đ; đồng thời, ông P và ông K cũng không được bà Đ ủy quyền để thay mặt bà Đ thực hiện các quyền của người sử dụng đất, đến ngày 14/5/2021 ông P mới được ông D, bà Đ ủy quyền. Do đó, việc xác lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2021 giữa ông K và ông T là vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết và không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K yêu cầu xem xét số tiền môi giới cho ông Nguyễn Đức H1 là 65.000.000 đồng, thực tế ông K chỉ nhận số tiền cọc là 135.000.000 đồng từ ông T. Nguyên đơn không thừa nhận lời khai này của ông K, ông K cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2021, ông K và ông T cũng không có nội dung nào thỏa thuận liên quan đến tiền môi giới nên không có cơ sở xem xét.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn T về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2021 là vô hiệu và buộc ông Ngô Quang K trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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 kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quang K.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Quang K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011498 ngày 20/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc