TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2023/DS-PT
Ngày 29-3-2023
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: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 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 394/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Khánh H, sinh năm: 1990; địa chỉ: khối 11, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: đường XC 03, tổ 10, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: số 334, Đại lộ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị L – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Việt Việt thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Đăng N, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Dương Chí H1, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ 10, ấp R, xã A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đ; địa chỉ: ô P1B, lô NP32, khu tái định cư M, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trọng G – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Trọng G: Bà Phùng Thị Hồng T, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố 3, phường 1, thị xã K, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: ô P1B, lô NP32, khu tái định cư M, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Khánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Khánh H trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để xây nhà ở sinh sống. Ngày 17/02/2022, ông H được người môi giới bất động sản là ông Dương Chí H1 dẫn đi xem thửa đất số 4395, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại đường S18, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Tại thửa đất trên, ông H được gặp trực tiếp ông Đỗ Đăng N là chủ đất, hai bên đàm phán mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông H được ông N cho xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13084 ngày 18/9/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông N.

Ông H và ông N thỏa thuận là ông H mua của ông N quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tức là mua cả nhà và đất của ông N với giá 1.700.000.000 đồng. Hai bên đồng ý ký Giấy biên nhận đặt cọc ngày 17/02/2022. Theo đó, ông H đã đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng, đến ngày 17/3/2022, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng. Giấy biên nhận cọc là do ông H1 viết hộ, ông H, ông N và ông H1 cùng ký tên, lăn tay vào giấy biên nhận cọc này.

Sau đó, ông N có đưa cho ông H bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13084 ngày 18/9/2020 cấp cho ông N. Ông H đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ ông H xem thì vợ ông H mới thắc mắc giấy chứng nhận này chỉ cấp cho tài sản gắn liền với đất, không cấp quyền sử dụng đất. Ông H đi hỏi thì mới phát hiện đã bị ông H1 và ông N lừa gạt, lợi dụng sự thiếu hiểu biết của ông H về các mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lừa gạt ông H. Do đó, ngày 24/02/2022, ông H đã gọi điện thoại cho ông N là ông H hủy việc đặt cọc, chuyển nhượng và yêu cầu ông N trả cho ông H số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý.

Thực chất giấy chứng nhận này chỉ cấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, không cấp quyền sử dụng đất có căn nhà (kiốt) gắn liền mà ông H muốn mua. Nhận thấy ông H đã bị ông N và ông H1 gian dối về thông tin thửa đất mà ông H muốn mua nên đã nhầm lẫn về đối tượng mua bán. Thực tế, ông H được ông N và ông H1 giới thiệu bán cả nhà và đất. Tại giấy biên nhận đặt cọc thể hiện là ông N bán cho ông H cả

nhà và đất vì ghi rõ diện tích đất là 60m^2. Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản dùng để chuyển nhượng của ông N được Ủy ban nhân dân xã A, thị xã B xác nhận thì đã xác nhận cả quyền sử dụng 60m^2 đất và quyền sở hữu nhà. Như vậy, chính ông N cũng nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng đó là quyền sử dụng đất, ông N xác nhận cả đất và nhà là để chuyển nhượng cho ông H. Cả ông H và ông N đều nhầm lẫn đối với đối tượng đặt cọc và chuyển nhượng vì như ông N trình bày thì đất không được quyền chuyển nhượng. Ông N cũng xác nhận ngày 17/3/2022 ông N không đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông H.

Do đó, ông H khởi kiện ông N với các yêu cầu sau :

+ Tuyên bố giao dịch đặt cọc giữa ông H với ông N theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 17/02/2022 vô hiệu.

+ Hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 17/02/2022.

+ Buộc ông N phải hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đỗ Đăng N trình bày:

Ngày 17/02/2022, ông Dương Chí H1 có đưa ông Lê Khánh H là khách mua nhà gặp ông N vì ông N có nhu cầu bán nhà. Ông N gặp trực tiếp ông H tại căn nhà D2, ô 2, thửa đất số 4395, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại đường S18, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Căn nhà này ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13084 ngày 18/9/2020. Ông H xem xét kỹ lưỡng căn nhà và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông N và ông H thỏa thuận là ông N bán cho ông H quyền sở hữu nhà với giá là 1.700.000.000 đồng. Ông H đồng ý đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng vào ngày 17/3/2022, khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng sẽ trả đủ tiền. Trong quá trình đặt cọc, ông N giải thích rõ cho ông H là ông N chỉ bán quyền sở hữu nhà, còn phần diện tích đất là đất thuê lại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đ (viết tắt là Công ty Đ) theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi có thời hạn thuê đến ngày 02/7/2074, ông N không được quyền bán diện tích đất đó. Giấy biên nhận cọc là do ông H1 viết hộ, trong giấy đặt cọc ông N cũng yêu cầu ông H1 phải ghi rõ là ông N chỉ bán tài sản gắn liền với đất cụ thể là căn kiốt có diện tích xây dựng là 48m^2, diện tích sàn là 100,8m^2.

Giấy biên nhận cọc ngày 17/02/2022, đã ghi rõ đầy đủ các nội dung, ông H đã đọc kỹ các nội dung của giấy biên nhận đặt cọc này và ký tên, lăn tay vào giấy biên nhận đặt cọc. Ông N đã nhận của ông H số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ông N và ông H1 không hề lừa dối gì ông H, ông H1 chỉ là người môi giới và viết giấy biên nhận đặt cọc hộ. Ông H đã xem tài sản và xem kỹ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và cũng được ông N giải thích rõ nên không có chuyện ông H bị lừa dối.

Ngày 24/02/2022, ông H gọi điện thoại di động cho ông N và thông báo cho ông N biết là ông H không tiếp tục tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà với ông N nữa, ông H xin ông N trả lại tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Ông N không đồng ý và nói với ông H là nếu ông H không tiếp tục cùng ông N ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H mất tiền đặt cọc.

Ngày 10/3/2022, ông N đã làm xác nhận tình trạng bất động sản được Ủy ban nhân dân xã A, thị xã B xác nhận là không tranh chấp để ngày 17/3/2022 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H. Ngày 17/3/2022, ông H thông báo với ông N bằng điện thoại di động là ông H đã khởi kiện ông N đến Tòa án và không ký kết hợp đồng mua bán nhà với ông N nên ông N không đến văn phòng công chứng. Việc ông H đơn phương từ bỏ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở với ông N là lỗi của ông H nên ông H phải chịu mất cọc. Ông N không đồng ý với yêu cầu của ông H và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí H1 trình bày:

Ông H1 là môi giới nhà đất, ông Lê Khánh H có nhu cầu mua nhà nên ông H1 đã giới thiệu ông H với ông N vì ông N có nhà bán. Do đó, ngày 17/02/2022, ông H1 đã đưa ông H đến gặp ông N, ông H1 chỉ là người môi giới không có liên quan gì đến việc mua bán nhà giữa ông H với ông N. Ông H với ông N tự thỏa thuận mua bán nhà với nhau như thế nào thì ông H1 không biết. Ông H1 chỉ thấy ông N có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bản chính cho ông H xem. Ông N và ông H nhờ ông H1 viết hộ giấy đặt cọc thì ông H1 viết hộ và ký tên là người làm chứng. Việc đặt cọc giữa ông H với ông N như thế nào thì ông H1 không biết, ông H1 không có liên quan gì và cũng không nhận tiền cọc của ông H. Theo như ông H1 biết thì ông N có nhận số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc mua nhà của ông H vào ngày 17/02/2022.

Nay ông H kiện tranh chấp với ông N, ông H1 có ý kiến như sau: việc đặt cọc mua bán nhà giữa ông H với ông N không có liên quan gì đến ông H1. Ông H1 không có liên quan gì đến việc kiện tụng này, ông H1 cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với ông H, ông N và đối với vụ án; ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đ trình bày:

Công ty Đ có chuyển nhượng cho ông Đỗ Đăng N quyền sở hữu 01 căn kiốt gắn liền với 01 phần thửa đất số 4395 thuê của Công ty Đ. Ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13084 ngày 18/9/2020.

Ông N đã trả đủ cho Công ty Đ tiền thuê đất theo như Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng thuê đất ngày 02/8/2020 đã ký kết giữa Công ty Đ với ông N.

Ông N được quyền chuyển nhượng lại tài sản gắn liền trên đất theo quy định. Ông N không cần phải thông báo trước cho Công ty Đ về việc ông N chuyển nhượng quyền sở hữu nhà (kiốt) cho người khác. Khi ông N và người nhận chuyển nhượng kiốt là tài sản gắn liền với đất tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (kiốt) tại phòng công chứng thì Công ty Đ sẽ hỗ trợ bằng việc có văn bản chấp thuận cho phép việc chuyển nhượng này để phòng công chứng chứng thực hợp đồng cho các bên. Người mua (người nhận chuyển nhượng tài sản trên đất) sẽ được quyền sở hữu tài sản trên đất và sử dụng đất với thời hạn theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13084 ngày 18/9/2020 và người mua (nhận chuyển nhượng) sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Nay ông H với ông N tranh chấp với nhau về việc đặt cọc chuyển nhượng kiốt (tài sản gắn liền với đất) thì Công ty Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và Công ty Đ yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Khánh H đối với bị đơn ông Đỗ Đăng N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Ông Đỗ Đăng N được sở hữu số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) mà ông Lê Khánh H đã đặt cọc vào ngày 17/02/2022.

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/7/2022, nguyên đơn ông Lê Khánh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Thị L trình bày quan điểm tranh luận: Ông H và ông N thỏa thuận là ông H mua của ông N quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tức là mua cả nhà và đất của ông N với số tiền 1.700.000.000 đồng. Hai bên đồng ý ký Giấy biên nhận đặt cọc ngày 17/02/2022. Theo đó, ông H đã đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng.

Theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 17/02/2022, thể hiện giữa ông H và ông N tiến hành chuyển nhượng cả nhà và đất vì giấy biên nhận đặt cọc ghi rõ là diện tích đất là 60m^2, diện tích xây dựng là 48m^2. Sau khi ông H đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng và cầm bản phôtô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Đăng Nghị vào ngày 18/9/2020, mới phát hiện tại mục ghi chú: "nhận chuyễn nhượng tài sản gắn liền với quyền sử đất thuê lại từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đ. Diện tích 60m^2, thuộc một phần thửa đất số 4395, thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đ". Cho nên, ông N là người bán không cung cấp đầy đủ thông tin làm cho ông H là người mua đất bị nhầm lẫn dẫn đến giao dịch đặt cọc ngày 17/02/2022 giữa ông N với ông H bị vô hiệu do nhầm lẫn được quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Giấy biên nhận đặt cọc ngày 17/02/2022 giữa ông H với Nghị có chữ ký, chữ viết, dấu vân tay giữa bên mua, bên bán và người làm chứng là ông Dương Chí H1. Theo nội dung đặt cọc thể hiện ông N có bán cho ông H "Tài sản gắn liền với đất" thuộc lô D2, ô 14, thửa 4395, tờ bản đồ số 13, thuộc xã A, thị xã B. Loại đất "Thương mại dịch vụ" với giá tiền 1.700.000.000 đồng. Hai bên sau khi thỏa thuận, ông H, đồng ý đặt cọc trước với số tiền 200.000.000 đồng đến ngày 17/3/2022 ông H sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng khi ra văn phòng công chứng chứng thực việc mua bán.

Xét thấy, thoả thuận đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn có sự nhầm lẫn ngay từ khi giao kết; bởi lẽ bị đơn không cung cấp đầy thông tin về đối tượng đặt cọc cho bị đơn là bị đơn chỉ sở hữu tài sản gắn liền với đất, còn quyền sử dụng đất là thuê của Nhà nước đến thời hạn ngày 02/7/2074, quyền sử dụng đất không được chuyển nhượng, dẫn đến hợp đồng không thể ký kết. Căn cứ Điều 126 Bộ luật Dân sự thì thoả thuận đặt cọc giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu do nhầm lẫn, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 200.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định pháp luật; kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của ông Lê Khánh H làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về kháng cáo của ông Lê Khánh H nhận thấy:

Vào ngày 17/02/2022, ông Đỗ Đăng N (đại diện bên bán, bên A) với ông Lê Khánh H (đại diện bên mua, bên B) tự nguyện lập một giấy viết tay "Giấy biên nhận đặt cọc" có nội dung "*bên A ông N đồng ý bán cho bên B ông H tài sản gắn liền với đất – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS13084, cấp ngày 18/9/2020, đứng tên ông Đỗ Đăng N - lô D2, ô 14, một phần thửa đất số 4395, tờ bản đồ số 13, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương với diện tích 60m^2, ghi chú đất thương mại dịch vụ, với số tiền 1.700.000.000 đồng. Phương thức thanh toán lần 01, ngày 17/02/2022, số tiền 200.000.000 đồng; lần 02 ngày 17/3/2022 số tiền 1.500.000.000 đồng, thời gian cọc có hiệu lực trong vòng 30 ngày, có ông Dương Chí Hiếu là người làm chứng xác nhận".*

Theo nội dung giấy biên nhận đặt cọc thể hiện diện tích tài sản là một kiốt có diện tích xây dựng 48m^2, gắn liền với diện tích đất 60m^2, thuộc một phần thửa đất số 4395, tờ bản đồ số 13 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông Đỗ Đăng N đã 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 ngày 18/9/2020. Ông N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc trên để ông H là người mua xem xét kỹ nội dung ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tại trang đầu của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ghi rõ sở hữu tài sản trên phần diện tích đất thuê của Công ty Đ. Như vậy, có căn cứ xác định ý chí của ông H là người mua thỏa thuận mua tài sản là nhà ở gắn liền với

diện đất thuê của Công ty Đ có diện tích đất 60m^2 với giá 1.700.000.000 đồng cho ông H.

Sau khi ông H đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng và có phôtô lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp cho ông Đỗ Đăng N.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự về đặt cọc có quy định:

"Khoản 1: đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Khoản 2: Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đạt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

[4] Đối chiếu giấy viết tay "Giấy biên nhận đặt cọc" do ông Đỗ Đăng N và ông Lê Khánh H tự nguyện lập ngày 17/02/2002, có người chứng kiến là ông Dương Chí H1 thấy rằng:

Ông Lê Khánh H được ông Dương Chí H1 giới thiệu ông N có nhu cầu bán nhà, ông H1 xác nhận có thấy ông N đưa cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bản chính cho ông H xem và ông N, ông H có nhờ ông H1 viết giấy biên nhận đặt cọc nói trên là tự nguyện, không vi phạm pháp luật. ông H đã xem các thông tin ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/9/2020 cho ông Đỗ Đăng N.

Nguyên đơn ông H cho rằng mình bị ông N gian dối về thông tin thửa đất mà ông H muốn mua nên đã nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh ông N bán cho ông H một căn kiốt có diện tích xây dựng 48m^2, gắn liền diện tích đất 60m^2 là một phần thửa đất số 4395, tờ bản đồ số 13 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Đ là gian dối, nhầm lẫn các thông tin được Sở Tài nguyên và Mội trường tỉnh Bình Dương ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Đỗ Đăng N.

Việc ông N bán cho ông H tài sản là căn kiốt trên một phần thửa đất số 4395, diện tích 60m^2, phía Công ty Đ đồng ý và không có ý kiến khác cho nên ông H là người đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc như quyết định của bản án sơ thẩm là đúng.

[5] Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Khánh H.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 312; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Khánh H.

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Khánh H đối với bị đơn ông Đỗ Đăng N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Ông Đỗ Đăng N được sở hữu số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) mà ông Lê Khánh H đã đặt cọc vào ngày 17/02/2022.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Khánh H phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005002 ngày 24/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông H còn phải nộp thêm số tiền 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng)..

III. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Khánh H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011821 ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Mạnh C nộp thay).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Bùi Văn Tâm