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

Bản án số: 278/2022/DS-PT
Ngày 15-12-2022
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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 256/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố 1, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ 3, khu phố 1 thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

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

1. Bà Đinh Thị Thùy T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số 20, khu phố 1, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

2. Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1970; địa chỉ: ô 222, DC46, khu phố 4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Theo Đơn khởi kiện ngày 20/9/2021; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/8/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 20/4/2021, bà T ký "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với bà Nguyễn Thị L để nhận chuyển nhượng thửa đất số 878, tờ bản đồ số 22, diện tích 192,1m^2, chiều ngang 10m, chiều dài hết đất với giá 1.590.000.000 đồng (đất cấp cho ông Đỗ Văn K); thời hạn thanh toán cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 20/4/2021, đặt cọc 150.000.000 đồng;

Lần 2: Ngày 30/5/2021. Trong vòng 40 ngày kể từ ngày 20/4/2021, bên mua và bên bán ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T thanh toán cho ông K 1.440.000.000 đồng.

Sau khi giao cho bà L 150.000.000 đồng tiền cọc. Đến ngày 30/5/2021, bà L không thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc với lý do là bà L chưa lấy được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Bà T cũng không được gặp ông K nên bà T yêu cầu bà L trả lại 150.000.000 đồng đã nhận nhưng bà không trả. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại tiền đặt cọc và tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2021 vô hiệu.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2022 như sau: Bà L có ký "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2021" (Gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2021) với bà T để chuyển nhượng thửa đất số 878, tờ bản đồ số 22, diện tích 192,1m^2 tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho ông K. Đất này ông K nhờ bà L bán dùm (nhờ bằng lời nói), đồng thời ông K đưa bản chính giấy tờ về đất cho bà L chào bán. Chữ ký tên Nguyễn Thị L và dấu lăn tay trong Hợp đồng đặt cọc này là của bà L. Tuy nhiên, bà chỉ ký nhận thay cho ông K nên trong hợp đồng ghi là "Nguyễn Thị L người nhận thay". Sau khi ký hợp đồng, bà L đưa toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận từ bà T cho ông K. Việc chuyển tiền không làm giấy tờ giao nhận. Ông K có cho bà L 20.000.000 đồng. Hiện ông K cư trú ở thành phố T nhưng địa chỉ cụ thể ở đâu thì bà L không biết.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do dịch Covid 19 nên ông K không thể lấy trích lục hồ sơ cấp GCNQSDĐ để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nên ngày 30/5/2021 ông K điện thoại cho bà T hẹn ra ký lại hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận khi nào có trích lục thì sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Bà T đồng ý và báo với ông K lúc nào có sổ thì ra công chứng hợp đồng nhưng bà T không đến để ký lại hợp đồng đặt cọc. Thời điểm đó do đang có dịch Covid 19 nên các bên không hẹn cụ thể ngày. Đến tháng 9/2021, do vẫn chưa nhận được trích lục nên bà T đề nghị nhận lại tiền cọc. Lúc đó, bà L báo lại cho ông K biết

về việc bà T xin nhận lại tiền cọc thì ông K không chịu vì cho rằng bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà T không đến ký hợp đồng như đã thỏa thuận. Bà L chỉ là người nhận tiền thay cho ông K và đã giao tiền cho ông K nên bà L không còn trách nhiệm đối với số tiền đã nhận từ bà T. Do đó, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thùy T1 trình bày* tại Bản tự khai ngày 26/4/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ngày 20/4/2021, bà T1 giới thiệu cho bà T mua thửa đất số 878 do bà L giới thiệu có giá 1.590.000.000 đồng. Đất này được cấp GCNQSDĐ cho ông K. Bà T1 chứng kiến bà L là người nhận cọc thay cho ông K số tiền 150.000.000 đồng và các bên hẹn nhau 40 ngày sau ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 có nhận của bà L 5.000.000 đồng. Bà T1 chỉ biết ông K qua giấy tờ về đất thông qua bà L, bà T1 chưa từng gặp ông K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn K* đã được niêm yết thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 20/6/2022; triệu tập tham gia phiên tòa vào ngày 08/8/2022 và ngày 30/8/2022 nhưng ông K vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hồ sơ cung cấp thông tin thửa đất số 878, tờ bản đồ số 22 tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thể hiện nơi đăng ký thường trú của ông Đỗ Văn K là ô 222 DC 46, khu phố 4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Biên bản xác minh ngày 02/6/2022 của Tòa án tại Công an phường A, thành phố T thể hiện: Ông Đỗ Văn K có hộ khẩu thường trú tại ô 222 DC 46, khu phố 4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhưng không còn sinh sống trên địa bàn. Hiện ông K đi đâu, làm gì không ai biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DSST ngày 30/8/2022, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 20/4/2021 giữa bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị T 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/9/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên 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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Thửa đất 878, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đỗ Văn K nhưng ngày 20/4/2021 bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị L lại tiến hành thỏa thuận đặt cọc đối với thửa đất trên mà không có tài liệu nào thể hiện ông K ủy quyền cho bà L nhận tiền đặt cọc, căn cứ Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà L không có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất 878, do đó hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do vi phạm điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét về lỗi làm hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Bà T biết quyền sử dụng đất không phải của bà L, bà L không có giấy ủy quyền của ông K nhưng vẫn tiến hành đặt cọc. Về lỗi của bà L, bà L không được ủy quyền nhưng vẫn tiến hành giao kết đối với tài sản không thuộc quyền sử dụng của mình do đó cả hai đều có lỗi ngang nhau. Quá trình giải quyết vụ án, bà L thừa nhận cùng ngày 20/4/2021, bà có nhận số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng đặt cọc của bà T, bà L không đồng ý trả tiền cho bà T vì cho rằng sau khi nhận đã chuyển lại tiền cho ông K: Xét thấy bà L nhận đặt cọc thay nhưng không được ông K ủy quyền, không có chứng cứ nào thể hiện ông K công nhận giao dịch hoặc biết mà không phản đối. Đối với chứng cứ sao kê Ngân hàng (BL 127, 128) bà L cung cấp, nội dung bản sao kê thể hiện người chuyển tiền là Nguyễn Thị Hằng không phải bà L, số tiền chuyển không phù hợp, không ghi nội dung chuyển do đó không có chứng minh ông K đã nhận tiền đặt cọc của bà L, như vậy căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả của giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập thực hiện và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ các quy định trên bà L có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận 150.000.000 đồng đặt cọc cho bà T. Sau khi giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bà L cung cấp được chứng cứ và có tranh chấp với ông K, thì bà L có quyền khởi kiện ông K bằng một vụ án khác. Từ những căn cứ trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thùy T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Đỗ Văn K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, do đó Tòa án xét xử vắng mặt bà T1, ông K theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Bà T khởi kiện bà L yêu cầu Tòa án buộc bà L trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2021 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 878, tờ bản đồ số 22, diện tích 192,1m^2, đất cấp cho ông Đỗ Văn K và yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

Bà L thừa nhận chữ ký tên Nguyễn Thị L và dấu lăn tay trong hợp đồng đặt cọc là của bà L, thừa nhận có nhận số tiền 150.000.000 đồng của bà T. Tuy nhiên, bà L cho rằng bà L chỉ nhận cọc thay cho ông K và sau khi nhận tiền đã chuyển giao số tiền này cho ông K nên bà L không còn trách nhiệm đối với số tiền đã nhận từ bà T. Do đó, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Xét thấy, thửa đất số 878 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà L ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2021 mà không có tài liệu thể hiện được ông K ủy quyền hoặc đồng ý cho bà L đại diện nhận tiền cọc. Do đó, hợp đồng đặt cọc đã ký vi phạm điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 do chủ thể ký hợp đồng không có năng lực pháp luật dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự về đặt cọc giữa bà T với bà L theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2021 vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn bà L đã nhận 150.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà T nên phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà T.

Bà L cho rằng nhận cọc thay cho ông K nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông K ủy quyền cho bà L nhận cọc thay ông K, đồng thời bà L không có yêu cầu độc lập đối với ông K trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không có cơ sở giải quyết trong vụ án này. Trường hợp bà L cho rằng đã chuyển tiền cho ông K thì bà có quyền khởi kiện ông K để được giải quyết trong một vụ án khác.

Bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà L.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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 kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà L đã nộp theo Biên lai số 0010082 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng