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

Bản án số: 10/2023/DS-PT
Ngày 05-01-2023
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- 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: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 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 358/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Ngọc P, sinh năm 1982; địa chỉ: xóm Đ, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ: số V, đường G, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk hoặc bà Phạm Thị Hồng T, sinh năm 1996; địa chỉ: khối G, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An; cùng địa chỉ liên hệ: số V, đường G, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2021); bà V có mặt, bà T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Hà Quốc B, sinh năm 1984 – Luật sư của Công ty Luật B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: đường G, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2022), có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1968, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1971, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số G, đường T, tổ D, khu phố K, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, khu phố N, phường D, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lê Ngọc P và người đại diện hợp pháp của ông P là bà Huỳnh Thị V trình bày:*

Vào ngày 08/03/2020, ông Lê Ngọc P với bà Nguyễn Thị S ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng thể hiện ông P nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa A, tờ bản đồ V có diện tích là 130m^2 với giá 650.000.000 đồng, đất tọa lạc tại khu phố K, thị trấn P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông P đã giao tiền cho bà Nguyễn Thị S 04 lần: Lần 01 vào ngày 08/3/2020 với số tiền 90.000.000 đồng; lần thứ 02 vào ngày 19/3/2020 với số tiền 180.000.000 đồng; lần thứ 03 vào ngày 20/3/2020 số tiền 40.000.000 đồng và lần thứ 04 vào ngày 22/3/2020 với số tiền 60.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông Lê Ngọc P đã giao cho bà Nguyễn Thị S là 370.000.000 đồng. Thời điểm ông P ký hợp đồng với bà S thì bà S cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S nói với ông P đất này bà S nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Thị U, khi nào ra văn phòng công chứng thì ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Thị U sẽ ký trực tiếp với ông Lê Ngọc P. Do bà S cung cấp cho ông P bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Thị U còn bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị S nên ông P đã tin là đất của bà S và giao kết đặt cọc ngày 08/3/2020 với bà S. Đến ngày 19/5/2020, là ngày hai bên thỏa thuận công chứng hợp đồng nhưng bà S không tới và ông P cũng không liên lạc được cho bà S. Sau ngày 19/5/2020, ông P vẫn tiếp tục liên hệ với bà S để yêu cầu bà S thực hiện hợp đồng đã ký kết nhưng bà S không hợp tác.

Nay ông Lê Ngọc P yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Lê Ngọc P với bà Nguyễn Thị S ngày 08/3/2020 vô hiệu, yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị S

phải trả lại cho ông Lê Ngọc P số tiền đã nhận là 370.000.000 đồng và đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 740.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị S và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà S là ông Nguyễn Anh Q trình bày:

Bà Nguyễn Thị S có hộ khẩu thường trú tại khu phố K, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nên đề nghị Hội đồng xét xử chuyển vụ án về Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để giải quyết theo thẩm quyền. Do Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An không có thẩm quyền giải quyết vụ án nên ông từ chối trình bày cũng như trả lời tất cả các câu hỏi của Hội đồng xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Thị U:

Ông P và bà U đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý và các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện do nguyên đơn cung cấp và yêu cầu ông P, bà U có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng các ông, bà trên không có ý kiến gì. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên đã được Tòa án triệu tập để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 23/8/2022 nhưng ông P và bà U vắng mặt không có lý do. Đồng thời cũng không có ý kiến và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị S 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 ngày 08/3/2020" giữa bà Nguyễn Thị S và ông Lê Ngọc P vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Ngọc P số tiền cọc đã nhận là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc P về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị S phải thanh toán số tiền phạt cọc 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí; nghĩa vụ chậm trả; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Bị đơn bà S kháng cáo không đồng ý trả số tiền 370.000.000 đồng cho phía nguyên đơn. Xét thấy, tại thời điểm các bên ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2020 đối với thửa 467, tờ bản đồ số 05 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03611QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp cho bà Nguyễn Thị U ngày 30/11/2004 thì bị đơn bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này nhưng bà S lại thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc với ông P và nhận số tiền cọc 370.000.000 đồng là vi phạm Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu vì cả nguyên đơn ông P và bị đơn bà S đều biết đất chưa được cấp quyền sử dụng đất cho bà S nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng nên cả hai bên cùng có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị S với ông Lê Ngọc P vô hiệu và buộc bị đơn bà S hoàn trả số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn bà S kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Thị U có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P, bà Utheo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 740.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị S là ông Nguyễn Anh Q cho rằng bà S có hộ khẩu thường trú tại khu phố K, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Do vậy, vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An mà thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên. Xét thấy, theo Kết quả xác minh ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thể hiện bị đơn bà Nguyễn Thị S đang cư trú tại địa chỉ: đường G, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ngày 24/8/2022, bà Nguyễn Thị S trực tiếp đến Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An để nhận văn bản tố tụng và ký xác nhận chỗ ở hiện nay: đường G, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị S là ông Nguyễn Anh Q cũng xác định bà S đang làm việc tại địa chỉ trên là quán cà phê do ông Q làm chủ. Do vậy, có căn cứ xác định bị đơn bà Nguyễn Thị S hiện nay đang làm việc tại quán Cà phê H, đường G, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình

Dương nên Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thụ lý, giải quyết vụ án không đúng thẩm quyền là không có căn cứ.

[4] Ngày 08/3/2020, bà Nguyễn Thị S và ông Lê Ngọc P ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung hợp đồng, bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông P phần đất có diện tích 130m^2 (ngang 5m, dài 26m), thuộc thửa A, tờ bản đồ số V tọa lạc tại khu phố K, phường P, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03611QSDĐ/TU cho bà Nguyễn Thị U với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Phương thức thanh toán, lần 01 vào ngày 08/3/2020 thanh toán số tiền 90.000.000 đồng; lần 02 vào ngày 19/3/2020 thanh toán số tiền 210.000.000 đồng; lần 03 trong vòng 60 ngày kể từ ngày 19/3/2020 đến ngày 19/5/2020 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 thì ông P thanh toán cho bà S số tiền còn lại là 350.000.000 đồng.

[5] Theo hồ sơ cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thể hiện quyền sử dụng đất thửa A, tờ bản đồ số V có diện tích 2.021m^2 tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03611QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp hộ bà Nguyễn Thị U được đính chính lại Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Anh P ngày 12/8/2020.

[6] Như vậy, tại thời điểm bà S và ông P giao kết hợp đồng đặt cọc thì bà S không phải là chủ sử dụng đất, bà S không được ủy quyền của bà Anh, ông P để thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên nên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị S với ông Lê Ngọc P bị vô hiệu ngay từ thời điểm hai bên giao kết theo quy định tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[7] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2020 thể hiện số tiền ông P giao cho bà S là 370.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà S là ông Q thừa nhận số tiền bà S nhận từ ông P là 370.000.000 đồng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về nguyên đơn và bị đơn vì tại thời điểm giao kết biết quyền sử dụng đất các bên giao kết bà S không đứng tên những vẫn ký kết hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà S có nghĩa vụ trả lại cho ông P số tiền đã nhận là 370.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo nguyên đơn không được chấp nhận.

[9] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ.

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

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự 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 bà Nguyễn Thị S.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004246 ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, 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 thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết