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

Bản án số: 163/2019/DS-PT
Ngày 12-7-2019
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 toà: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 21/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện PG, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp BT, xã AB, huyện PG, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trọng C, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 22/23/18, đường 7, khu phố 3, phường LT, quận TĐ, Thành phố HCM. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Tôn Thị H, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp VT, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bà H, ông H1: Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 216, tổ 2, ấp VT, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn PV, huyện PG, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn PV, huyện PG, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Tôn Thị H và ông Nguyễn Hữu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai, phiên hòa giải đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 16/5/2017, bà M có làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất với bà Tôn Thị H và ông Nguyễn Hữu H1 với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.822,5m^2 (diện tích thực tế khoảng 01ha - ngang mặt đường nhựa 78m mặt sau 110m, dài 106m) thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp VT, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu H1. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 5.000.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng và hẹn ngày 16/7/2017 đến chính quyền ký chuyển nhượng và giao đất, đến ngày 24/5/2017 bà H đến xin nhận thêm số tiền là 120.000.000 đồng, tổng cộng bà H nhận tiền cọc là 620.000.000 đồng. Việc đặt cọc số tiền 620.000.000 đồng này do bà T đứng ra đưa tiền, bà M chỉ ký tên trên hợp đồng đặt cọc. Đến hẹn, hai bên không đến chính quyền địa phương làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và do diện tích khu đất mà bà H, ông H1 bán không chỉ rõ tứ cận nên hai bên không thống nhất được diện tích, như vậy phía bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do vậy, đề nghị Toà án huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Tôn Thị H, ông Nguyễn Hữu H1. Trước đây, tại đơn khởi kiện bà M yêu cầu bà H, ông H1 trả lại số tiền 620.000.000 đồng nhưng nay bà M rút yêu cầu đối với phần này.

Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Tôn Thị H, ông Nguyễn Hữu H1, không yêu cầu phạt cọc và rút yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 620.000.000 đồng

- Tại bản tự khai, phiên hòa giải, bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Vào ngày 16/5/2017 bà H, ông H1 có bán đất cho bên bà T (không biết bà Nguyễn Thị Tuyết M là ai) diện tích đất 4.822,5m^2 với giá 5.000.000.000 đồng và hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, bên bị đơn có nhận tiền cọc 620.000.000 đồng từ bà T. Đến hẹn bên bà Thu không đến làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng PG, do phía bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mất tiền cọc nêu trên. Do vậy, bị đơn không đồng ý huỷ hợp đồng mà yêu cầu thực hiện hợp đồng với giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn khai: Chỉ bán cho bà T diện tích đất là 4.822,5m^2 có chiều ngang 60m chiều dài không biết

khi đo đạc tới đâu thì ngắt tới đó đủ diện tích 4.822,5m^2 thì thôi, trên đất có cao su còn nhà thì bị đơn tự dỡ đi. Bị đơn bán đất cho bà T vì nghĩ bà T và bà M là một người và bán đủ đất theo diện tích đất hai bên thoả thuận là 4.822,5m^2, nguyên đơn trình bày diện tích thoả thuận khoảng 01ha là không đúng vì bà H, ông H1 còn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa khoảng hơn 06 sào thuộc thửa khác kế bên nên cho rằng bán cho bà T diện tích đất đủ như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 16 tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại xã VH, huyện PG là 4.822,5m^2. Bị đơn cho rằng đã làm đầy đủ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến Văn phòng Công chứng PG chờ bà T đến ký hợp đồng nhưng bà T không đến và cung cấp bản trích lục thửa đất cho Toà án và cho rằng bà T vi phạm hợp đồng nên mất tiền cọc.

- Tại biên bản lấy lời khai, phiên hòa giải, tại phiên toà sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập bà Trần Thị T trình bày: Vào ngày 16/5/2017, bà T có đứng ra mua đất của vợ chồng bà H, ông H1 và giao tiền cọc 620.000.000 đồng, diện tích trong sổ 4822,5m^2 (diện tích thoả thuận bằng miệng với nhau khoảng 01ha) thuộc thửa số 16 tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại ấp VT, xã VH, huyện PG, còn người đứng tên trong hợp đồng đặt cọc là bà Nguyễn Thị Tuyết M. Do không thoả thuận được về diện tích đất đã bán nên hai bên không ra chính quyền để làm thủ tục chuyển nhượng, giao đất. Do hai bên đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng nên đề nghị Toà án buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại tiền cọc 620.000.000 đồng cho bà T và không yêu cầu phạt cọc.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày: Vào ngày 16/5/2017, ông được bà M nhờ viết hộ hợp đồng đặt cọc, lý do bà M viết chữ không rành. Bà M và bà H, ông H1 thống nhất sử dụng mẫu hợp đồng đặt cọc mà bà M đưa ra. Ông chỉ điền các thông tin trong hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của các bên, ngoài ra ông không chứng kiến bất cứ sự việc nào về giao dịch mua bán giữa các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 21/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện PG, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M đối với bị đơn bà Tôn Thị H, ông Nguyễn Hữu H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Đình chỉ yêu cầu trả số tiền 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng) của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M đối với bị đơn bà Tôn Thị H, ông Nguyễn Hữu H1.

3. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T đối với bị đơn bà Tôn Thị H, ông Nguyễn Hữu H1 về việc trả số tiền 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng).

4. Huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 10 diện tích 4822,5m^2 toạ lạc tại xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương ngày 16/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Tôn Thị H, ông Nguyễn Hữu H1.

5. Buộc bà Tôn Thị H và ông Nguyễn Hữu H1 phải liên đới trả cho bà Trần Thị T số tiền 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về nghĩa vụ nộp án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2018 bị đơn bà Tôn Thị H và ông Nguyễn Hữu H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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: Chứng cứ nguyên đơn khởi kiện bị đơn về hợp đồng mua bán nhà đất, hợp đồng giữa ông H1, bà H và bà M nhưng tiền do bà T đưa, diện tích không rõ dẫn đến tranh chấp và đổ lỗi cho nhau. Do thỏa thuận giữa hai bên không rõ ràng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M về việc hủy hợp đồng đặt cọc là có cơ sở. Bị đơn thừa nhận có nhận tiền của bà T với số tiền 620.000.000 đồng nên yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà T buộc bị đơn trả lại số tiền 620.000.000 đồng cho bà T là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tôn Thị H và ông Nguyễn Hữu H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã 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] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị T ủy quyền cho ông Lê Trọng C làm người đại diện hợp pháp tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm theo Giấy ủy quyền ngày 14/5/2019. Tuy nhiên, ông Lê Trọng C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M từ quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2017 cho đến cấp phúc thẩm. Xét thấy, bà M và bà T thống nhất trình bày bà M và bà T góp vốn đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của bị đơn bà H, ông H1 và hiện các bên đang tranh chấp số tiền đặt cọc nên quyền và lợi ích hợp pháp của bà M và bà T, ông N là đối lập nhau do đó theo quy định tại Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 ông Lê Trọng C không được làm người đại diện theo pháp luật của ông N và bà T

trong vụ án này. Ông N và bà T đã có văn bản không ủy quyền cho ông C nên phải tự mình tham gia phiên tòa và trình bày ý kiến tranh luận tại phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tại phiên tòa.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông N.

[1.3] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập trực tiếp bà M, bà H, bà T đến Tòa án để đối chất làm rõ nội dung liên quan đến giao dịch đặt cọc. Tại biên bản đối chất ngày 04/7/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M khai rằng bà M không biết chữ, không biết đọc, không biết viết. Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập chứng cứ là Tờ khai xin cấp giấy chứng minh nhân dân ngày 22/7/2010 của bà Nguyễn Thị Tuyết M lưu trữ tại Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an tỉnh Bình Dương, theo nội dung tờ khai thì bà M khai có trình độ văn hóa 9/12. Đồng thời, căn cứ các chữ ký, chữ viết của bà M tại Đơn khởi kiện ngày 17/10/2017 (bút lục 01), hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2017 (bút lục 06), tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2018 (bút lục 51) thì bà M biết viết chữ. Lời trình bày của bà M về việc bà M không biết chữ, không biết viết, không biết đọc là không trung thực, cố tình che giấu nhằm mục đích gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm bà M thừa nhận bà M biết chữ, biết đọc, biết viết, đây là những tình tiết không phải chứng minh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị T và bị đơn bà Tôn Thị H và ông Nguyễn Hữu H1 đều thống nhất thừa nhận ngày 16/5/2017 hai bên bà H, ông H và bà T có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nhưng ghi tên bà M là bên mua và bà H, ông H1 có nhận của bà T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, đến ngày 24/5/2017 bị đơn có nhận của bà T thêm 120.000.000 đồng nên tổng số tiền bị đơn nhận của bà T là 620.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp VT, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, hai bên thống nhất đến ngày 16/7/2017 đến chính quyền ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đất. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2017 có ghi: "Bên A…Bán đất số vào sổ CH01084, số thửa 16, số tờ 10, diện tích: 4.822,5 m^2 có cao su". Theo nguyên đơn thì hai bên thỏa thuận miệng diện tích đất thực tế là gần 01 ha. Tại cấp sơ thẩm bị đơn cho rằng chuyển nhượng diện tích đất theo sổ là 4.822,5 m^2, nhưng tại cấp phúc thẩm bị đơn xác định diện tích đất thực tế là hơn 9.000 m^2. Như vậy, mặc dù trong hợp đồng không ghi diện tích thực tế là hơn 9.000 m^2 nhưng theo sự thừa nhận của nguyên đơn trong suốt quá trình tố tụng và theo sự thừa nhận của bị đơn ở cấp phúc thẩm, đồng thời qua đo đạc thực tế ở cấp sơ thẩm thì thửa đất số 16, tờ bản đồ số 10 tại ấp VT, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương có diện

tích sau khi đo đạc là 9.252,2 m^2. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2017 có ghi "đến ngày 16/7/2017 hai bên thống nhất đến chính quyền ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đất". Tuy nhiên hợp đồng không thể hiện hai bên có thỏa thuận có đo đạc đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng hay không. Theo sự giải thích của bị đơn thì do nguyên đơn không đưa giấy tờ nhân thân (sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân) của người mua nên bị đơn không làm thủ tục xin cấp trích lục bản đồ thửa đất được, gần đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng bị đơn mới giả chữ ký của nguyên đơn để đi trích lục thửa đất với diện tích 4.822,5m^2 và yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đất là 4.822,5m^2. Nguyên đơn cho rằng đã giao giấy tờ cho bị đơn và nhiều lần yêu cầu bị đơn đi đăng ký đo đạc, xác định lại ranh đất nhưng bị đơn không thực hiện nên nguyên đơn không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng vì diện tích không đúng thực tế. Như vậy, đây chính là nguyên nhân dẫn đến hai bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xác định tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng cho thời hạn 10 ngày và vẫn giữ diện tích theo sổ nên nguyên đơn không đồng ý. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn đồng ý chuyển nhượng theo diện tích đất thực tế là hơn 9.000 m^2 đất, nhưng giá chuyển nhượng là 18.000.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn không thống nhất với ý kiến của bị đơn về việc tăng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành 18.000.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do có đối tượng không thực hiện được. Xét thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không thực hiện được là do các bên không thống nhất được diện tích đất chuyển nhượng như đã phân tích nêu trên. Lỗi gây ra việc không thống nhất nêu trên là do bị đơn và nguyên đơn không xác định tứ cận, không đo đạc thực tế diện tích đất trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, làm cho cả nguyên đơn và bị đơn không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2017 và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hủy hợp đồng đặt cọc và tuyên buộc bị đơn phải trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Thu số tiền đặt cọc 620.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423; khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2017, nhưng không chấp nhận trả lại tiền cọc cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà T vì cho rằng bị đơn không có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, bị đơn giả chữ ký của nguyên đơn để xin trích lục diện tích đất theo sổ làm cơ sở ký kết hợp đồng khi chưa được sự đồng ý của nguyên đơn. Đồng thời, diện tích đất bị đơn trích thửa không đúng với diện tích đất thực tế của thửa số 16, tờ bản đồ số 10 tại ấp VT, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương là nguyên nhân dẫn đến việc nguyên đơn không đồng ý ký hợp đồng. Do bị đơn có lỗi giả mạo chữ ký của nguyên đơn để làm thủ tục trích lục sơ đồ bản vẽ nhưng không đo đạc theo diện tích đất thực tế nên mới dẫn đến lỗi của nguyên đơn là không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn phải bị mất cọc là không có cơ sở. Trong vụ án này hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Mặc dù trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm hai bên nhiều lần được tạo điều kiện để thương lượng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do không thống nhất về diện tích đất giao dịch nên không thống nhất được việc ký kết hợp đồng. Bị đơn cho rằng bị đơn đã đặt cọc cho người khác số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác nên bị đơn bị thiệt hại nhưng không có yêu cầu cũng không có chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở xem xét cho bị đơn, Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có cơ sở để xem xét. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà T thừa nhận số tiền 620.000.000 đồng đặt cọc cho bà H, ông H1 là của bà M và bà T góp chung, trong đó phần vốn của bà M là 380.000.000 đồng, vốn của bà T là 240.000.000 đồng nên bà T mới để bà M đứng tên bên mua trong hợp đồng đặt cọc. Bà H, ông H1 thừa nhận có nhận tiền từ bà Thu 620.000.000 đồng và xác định khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ký với ai cũng được, miễn sao nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là được. Xét thấy bà H, ông H1 và bà M, bà T thống nhất về chủ thể ký kết hợp đồng và giữa bà M và bà T không có tranh chấp chia vốn góp trong vụ án này, do đó nếu sau này giữa bà M và bà T có tranh chấp liên quan đến số tiền vốn góp 620.000.000 đồng thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

[2.6] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" là bị đơn ông Nguyễn Hữu H1 và bà Tôn Thị H đối với phần đất diện tích 4.822,5m^2 thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp VT, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn đã thực hiện biện pháp bảo đảm nộp số tiền 620.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện PG, tỉnh Bình Dương và Tòa án nhân dân huyện PG đã ban hành Quyết định số 13/2017/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2017 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, việc hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và nhận lại tài sản bảo đảm sau khi bản án có hiệu lực pháp luật được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khi đương sự có yêu cầu.

[2.7] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 620.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nhưng lại áp dụng các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là chưa phù hợp mà phải áp dụng điều luật về hủy hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại điều luật áp dụng cho phù hợp.

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

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117; Điều 328; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423; khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tôn Thị H và ông Nguyễn Hữu H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 21/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện PG, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tôn Thị H và ông Nguyễn Hữu H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025835 ngày 21/10/2019 và Biên lai thu tiền số 0026119 ngày 08/3/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện PG, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện PG;
- Chi cục THADS huyện PG;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai