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

Bản án số: 152/2018/DS-PT
Ngày 21-8-2018
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 Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-ST ngày 30/3/2018 của TAND thành phố C, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Mai Đức T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số nhà 58, đường số N, tổ M, khu K, Khu dân cư A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số nhà 18/8, đường N, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/7/2018). Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Lê Anh T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số nhà 48, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên lạc: Số nhà G52/83, khu N, đường M, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Lê Anh T1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng VKSND thành phố C, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Mai Đức T là ông Nguyễn Hữu Đ trình bày: Ngày 17/12/2017, anh Mai Đức T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Lê Anh T1, thửa đất số 2275, tờ bản đồ số 10-9, diện tích là 109,5m^2 tại phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Giữa anh T và anh T1 có làm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/12/2017. Theo đó anh T đã đặt cọc cho anh T1 50.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc, anh T đã phát hiện đất thuộc quy hoạch lộ giới, trong đó có 71,2m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ và anh T1 cũng không phải là chủ thửa đất nêu trên. Anh T có gặp anh T1 thương lượng nhưng không có kết quả. Nay, anh T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/12/2017 đã ký giữa anh T và anh T1 là vô hiệu; yêu cầu anh T1 trả lại 50.000.000 đồng đã nhận cọc và bồi thường 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết sơ thẩm anh T rút yêu cầu khởi kiện đối với phần bồi thường 50.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 07/3/2018, bị đơn anh Lê Anh T1 trình bày: Vào ngày 17/12/2017, anh T1 và anh Mai Đức T ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung hợp đồng là anh T1 nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng để chuyển nhượng cho anh T quyền sử dụng đất có diện tích 109,5m^2 (trong đó có 60m^2 thổ cư) tại phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương; đất thuộc thửa số 2275, tờ bản đồ số 10-9, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Mai Ngọc H; giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn B. Việc đặt cọc chia làm hai lần: Lần 1: Ngày 17/12/2017 số tiền 50.000.000 đồng; lần 2: Ngày 18/12/2017 số tiền 50.000.000 đồng. Anh T1 chưa nhận cọc lần 2; đồng thời, trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận là trong thời hạn là 10 ngày, từ ngày 17/12/2017 đến ngày 27/12/2017, hai bên sẽ ra phòng công chứng và làm hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 27/12/2017, anh T có yêu cầu anh T1 bớt số tiền 50.000.000 đồng thì mới tiếp tục nhận chuyển nhượng. Anh T1 đồng ý nhưng anh T hẹn 4 đến 5 ngày nữa sẽ ra công chứng, hết ngày thứ 5 tức là ngày 04/01/2018, anh T không nhận chuyển nhượng nữa nên mất số tiền cọc nói trên. Hiện nay, quyền sử dụng đất này anh T1 và ông Mai Ngọc H làm giấy và hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng cho người khác. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của anh T, anh T1 đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng chỉ đồng ý trả lại cho anh T 25.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-ST ngày 30/3/2018 của TAND thành phố C, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Mai Đức T về việc yêu cầu anh Lê Anh T1 phải bồi thường số tiền 50.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Mai

Đức T đối với bị đơn anh Lê Anh T1 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2017 đã ký giữa anh Mai Đức T và anh Lê Anh T1 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 109,5m^2 tại phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 2275, tờ bản đồ số 10-9. Buộc anh Lê Anh T1 phải trả cho anh Mai Đức T số tiền cọc đã nhận ngày 17/12/2017 là 50.000.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/4/2018, anh Lê Anh T1 là bị đơn có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc anh T1 trả lại cho anh T 50.000.000 đồng là không đúng. Anh T1 chỉ đồng ý trả lại cho anh T 25.000.000 đồng (50% số tiền đã nhận của anh T).

Ngày 27/4/2018, Viện trưởng VKSND thành phố C có Quyết định kháng nghị số: 10/QĐKNPT-VKS-DS, nội dung kháng nghị cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ anh T1 có được ông H ủy quyền nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không? Không đưa vợ chồng ông H, bà M vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không lấy lời khai của ông Nguyễn Văn B là người làm chứng có ký tên, điểm chỉ trong hợp đồng đặt cọc là vi phạm tố tụng và đề nghị TAND tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Anh Lê Anh T1 không phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc anh T1 và anh T lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2017 là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc anh T1 trả lại cho anh T số tiền 50.000.000 đồng đã nhận cọc là có căn cứ. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ và rút quyết định kháng nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng nghị và bác yêu cầu kháng cáo của anh T1, 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của anh Lê Anh T1 chỉ đồng ý trả lại cho anh Mai Đức T 25.000.000 đồng (không đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 50.000.000 đồng đã nhận cọc của anh T), thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/12/2017, đối với diện tích đất 109,5m^2 thuộc thửa 2275, tờ bản đồ số 10-9 tọa lạc tại phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm các bên thỏa thuận hợp đồng thì diện tích đất 109,5m^2 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Mai Ngọc H theo 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 22/9/2016 cho ông Mai Ngọc H. Trước đó vào ngày 27/11/2017, ông Mai Ngọc H và anh Lê Anh T1 đã thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 109,5m^2 thuộc thửa 2275, tờ bản đồ số 10-9 và chưa có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh T1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh T1 chưa đủ các điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Anh T1 đã nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của anh T thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh T. Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2017 và buộc anh T1 trả lại cho anh T 50.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật các Điều: 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự; các Điều: 168, 188 Luật Đất đai và khoản 1 Mục I Nghị Quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của anh T1 là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố C, thấy rằng: Việc giải quyết vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2017 giữa anh Mai Đức T với anh Lê Anh T1 không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông Mai Ngọc H và bà Cao Ngọc M. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H và bà M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, không vi phạm thủ tục tố tụng. Xét đối với ông Nguyễn Văn B là người làm chứng cho hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2017, quá trình giải quyết vụ án, tài liệu chứng cứ đã đầy đủ, đương sự không có yêu cầu triệu tập người làm chứng và không cần thiết phải lấy lời khai người làm chứng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai ông Nguyễn Văn B là có căn cứ, không vi phạm thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, Kiểm sát viên rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố C, do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị theo quy định tại Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật.

[3] Án phí phúc thẩm: Anh T1 phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 289, khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 168, 188 Luật Đất đai;

- Căn cứ khoản 1 Mục I Nghị Quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;

- Căn cứ các Điều: 27, 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Anh T1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 10/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 27/4/2018 của Viện trưởng VKSND thành phố C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-ST ngày 30/3/2018 của TAND thành phố C, tỉnh Bình Dương như sau:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Mai Đức T về việc yêu cầu anh Lê Anh T1 bồi thường 50.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Đức T đối với anh Lê Anh T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/12/2017 với diện tích là 109,5m^2 thuộc thửa số 2275, tờ bản đồ số 10-9 tọa lạc tại phường C, thành phố C, tỉnh Bình Dương giữa anh Lê Anh T1 với anh Mai Đức T bị vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu như sau: Anh Lê Anh T1 trả lại cho anh Mai Đức T 50.000.000 đồng (số tiền anh T1 đã nhận cọc của anh T).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Anh Lê Anh T1 phải nộp 2.800.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C hoàn trả cho anh Mai Đức T 1.550.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021508 ngày 18/01/2018.

- Án phí phúc thẩm: Anh Lê Anh T1 phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021871 ngày 17/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21/8/2018)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Chi cục THADS tp. C;
- TAND tp. C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán		**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**
Nguyễn Văn Huỳnh	**Ngô Thị Bích Diệp**	**Nguyễn Thành Trung**