

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2019/DS-PT

Ngày 08-5-2019

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 tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 08 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 297/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2019/QĐPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Quốc T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 283/13, đường P, tổ 55, khu 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2019), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị A, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Ngọc B, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 497/83/40 Thống Nhất, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

(là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2018), có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 151, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Năm: Ông Phí Quang A, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu phố S, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2018), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thụy Khôi U, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Trần Tấn O, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Huệ: Ông Phan Ngọc Bằng, sinh năm 1974; trú tại: Số 497/83/40 Thống Nhất, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2018), có mặt.

4. Ông Phan Hồng P, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Phan Hồng G, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà Phan Hồng H, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

8. Ông Nguyễn Hoàng Trung D, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Hoàng Tú T, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. UBND phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Công ty cổ phần Xây dựng D, có đơn xin xét xử vắng mặt.

13. Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp C, có đơn xin xét xử vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 151, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn N.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn Trần Thị Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Hộ bà Trần Thị Mỹ L có 11 nhân khẩu trong đó có bà Trần Thị A, bà Trần Thị H sống chung tại địa chỉ số 18, đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, toàn bộ 11 người trong hộ khẩu của bà L cùng đang sinh sống trong khu vực giải tỏa mở rộng đường Châu Văn T. Được UBND thị xã T, Ban giải tỏa đền bù và Hội đồng giải tỏa bồi thường đã giải quyết cho 03 gia đình gồm gia đình bà A, bà H, bà L 01 nền đất tái định cư diện tích 120,5m² tại lô B, Ô5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngày 06 tháng 01 năm 2017 bà A tự ý ký hợp đồng đặt cọc bán phần đất tái định cư nêu trên cho ông Nguyễn Văn N, mà không hỏi ý kiến của bà L gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L. Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà A và ông N.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ngày 06 tháng 01 năm 2017, giữa ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị A ký hợp đồng đặt cọc, có nội dung như sau: Bà Trần Thị A (bên A) đồng ý bán cho ông Nguyễn Văn N (bên B) một lô đất tại đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đất có chiều ngang 5m25, chiều dài 23m21. Tổng diện tích 120,5m², đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa 428 với giá 14.500.000 đồng/m², bên bà A lo thủ tục làm giấy tờ.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông đã thanh toán tiền cho bà A, bà H cụ thể như sau:

- Đợt 1 ngày 06 tháng 01 năm 2017 giao cho bà A, bà H số tiền 200.000.000 đồng;

- Đợt 2 ngày 17 tháng 01 năm 2017 giao cho bà A, bà H số tiền 500.000.000 đồng;

- Đợt 3 ngày 25 tháng 01 năm 2017 giao cho bà A, bà H số tiền 300.000.000 đồng;

- Đợt 4 ngày 02 tháng 10 năm 2017 giao cho bà A, bà H số tiền 50.000.000 đồng.

Tổng cộng ông N đã giao cho bà A, bà H số tiền 1.050.000.000 đồng.

Số tiền còn lại (sau khi đã trừ tiền bà A, bà H phải nộp tiền đất cho Nhà nước) ông N sẽ thanh toán cho bà H, bà A khi ra phòng công chứng.

Hợp đồng đặt cọc chỉ ghi tên bà A vì bà A là người được nhà nước giao đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc bà A giao cho ông 01 biên bản giao mốc thực địa khu tái định cư L ngày 15 tháng 7 năm 2016 và nói với ông khoảng 01 tháng sau sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà A còn nói với ông đất là của bà A, bà H mà không nói đất của bà L nên ông không biết. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa ông và bà A thì ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn N là ông Phí Quang A trình bày:

Bà Trần Thị Mỹ L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quyền lợi của bà L chưa bị ảnh hưởng, bà L không có quyền khởi kiện; giao dịch giữa ông N và bà A chỉ là ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một tài sản được hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất nên không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa ông N và bà A có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 bị vô hiệu thì yêu cầu bà A, bà H phải trả lại số tiền đã nhận và phạt cọc như thỏa thuận trong hợp đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị A là ông Phan Ngọc B trình bày:

Khi cha mẹ của bà A còn sống có thuê nhà của bà Ba (tên thường gọi tại địa phương) từ năm 1942, nhà có diện tích 100m² ở phố quận L (cũ) hiện nay là thị xã T. Gia đình bà A ở liên tục từ năm 1942 đến nay, sau nhiều lần giải tỏa mở rộng đường ĐT745 và hành lang đường thì căn nhà chỉ còn 74m². Khi gia đình bà chủ đi xuất cảnh sau giải phóng năm 1975 và định cư tại Pháp, theo chủ trương của nhà nước vẫn tiếp tục cho gia đình bà thuê, nhưng phải nộp tiền thuê hàng tháng cho nhà nước. Trước khi có chủ trương Nghị định 61 của Chính phủ về bán nhà sở hữu của nhà nước cho thuê mà người mua đang ở thì gia đình bà A đã làm đơn xin mua. Nhưng sau đó nhà nước thay đổi chủ trương không bán đất nữa. Theo quy định tại phương án tổng thể số 09/PA-HĐBTGPMB ngày 08/12/2015 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã T được chủ trương của UBND thị xã T phê duyệt số 7351 ngày 08/12/2015, UBND thị xã T đã cấp cho gia đình bà A nền đất tái định cư diện tích là 120,5m², nhưng đến nay gia đình bà A chưa nộp tiền cho Nhà nước và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bán đất cho ông N, bà A có hỏi ý kiến của bà L, bà H, nhưng bà L không có ý kiến gì.

Ngày 06 tháng 01 năm 2017, bà A ký hợp đồng đặt cọc với ông N và đã nhận số tiền 1.050.000.000 đồng của ông N. Khi ký hợp đồng đặt cọc bà A có nói với ông N là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông N vẫn mua.

Bà A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bà A đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với phần đất của bà A và bà H là 80m². Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà A và ông N bị vô hiệu thì bà A, bà H đồng ý trả cho ông N số tiền đã nhận là 1.050.000.000

đồng và tiền lãi suất tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H là ông Phan Ngọc B trình bày:

Bà H thống nhất lời trình bày của bà A. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà A và ông N bị vô hiệu thì bà H đồng ý cùng bà A trả cho ông N số tiền đã nhận là 1.050.000.000 đồng và tiền lãi suất tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Khôi U trình bày:

Phần đất có diện tích 120,5m² tại lô B, Ô 5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương được UBND thị xã T, Ban giải tỏa đền bù và Hội đồng giải tỏa bồi thường đã giải quyết cho 03 bà là bà A, bà L, bà H. Bà chỉ là con cháu, là người cùng chung hộ khẩu tại số 18 đường ĐT745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên việc mua bán đất, chuyển nhượng lô đất trên không liên quan đến cá nhân bà U. Bà U đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn O trình bày:

Bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà Trần Thị A và ông Nguyễn Văn N thì ông không có ý kiến gì vì phần đất có diện tích 120,5m² tại lô B, Ô 5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương được UBND thị xã T, Ban giải tỏa đền bù và Hội đồng giải tỏa bồi thường đã giải quyết cho 03 bà là bà A, bà L, bà H. Ông O chỉ là người ở cùng vợ có hộ khẩu tại số 18 đường ĐT 745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên việc mua bán đất, chuyển nhượng lô đất trên không liên quan đến cá nhân ông. Ông O đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng P trình bày:

Bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà Trần Thị A và ông Nguyễn Văn N thì ông P không có ý kiến gì vì phần đất có diện tích 120,5m² tại lô B, Ô 5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương được UBND thị xã T, Ban giải tỏa đền bù và Hội đồng giải tỏa bồi thường đã giải quyết cho 03 bà là bà A, bà L, bà H. Ông P chỉ là con cháu, là người có chung hộ khẩu tại số 18 đường ĐT 745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên việc mua bán đất, chuyển nhượng phần đất trên không liên quan đến cá nhân ông P. Ông P đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hồng G trình bày:

Bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà Trần Thị A và ông Nguyễn Văn N thì bà không có ý kiến gì vì phần đất có diện tích 120,5m² tại lô B, Ô 5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T,

tỉnh Bình Dương được UBND thị xã T, Ban giải tỏa đền bù và Hội đồng giải tỏa bồi thường đã giải quyết cho 03 bà là bà A, bà L, bà H. Bà G chỉ là con cháu, là người có chung hộ khẩu tại số 18 đường ĐT 745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên việc mua bán đất, chuyển nhượng phần đất trên không liên quan đến cá nhân bà G. Bà G đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hồng H trình bày:

Bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà Trần Thị A và ông Nguyễn Văn N thì bà không có ý kiến gì vì phần đất có diện tích 120,5m² tại lô B, Ô 5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương được UBND thị xã T, Ban giải tỏa đền bù và Hội đồng giải tỏa bồi thường đã giải quyết cho 03 bà là bà A, bà L, bà H. Bà H chỉ là con cháu, là người có chung hộ khẩu tại số 18 đường ĐT 745, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên việc mua bán đất, chuyển nhượng phần đất trên không liên quan đến cá nhân bà H. Bà H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng A trình bày:

Ông A là chồng của bà L. Ông A xác định diện tích đất đang tranh chấp 120,5m² là do nhà nước bán 01 suất đất tái định cư cho 03 chị em bà L, bà A, bà H nên 03 bà đều có quyền quản lý, sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Trung D trình bày:

Ông D là con của bà L. Ông D xác định diện tích đất đang tranh chấp 120,5m² là do nhà nước bán 01 suất đất tái định cư cho 03 chị em bà L, bà A, bà H nên 03 bà đều có quyền quản lý, sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L. Ông D đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Tú T trình bày:

Bà T là con của bà L. Bà T xác định diện tích đất đang tranh chấp 120,5m² là do nhà nước bán 01 suất đất tái định cư cho 03 chị em bà L, bà A, bà H nên 03 bà đều có quyền quản lý, sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L. Bà T đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà Phúc thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn N về đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà P không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã T trình bày:

Phần đất các đương sự đang tranh chấp có diện tích 120,5m² tọa lạc tại lô B, Ô 5, đường số 1, khu phố Đ, phường L nằm trong địa giới hành chính của phường L, do phường L quản lý.

Qua rà soát hồ sơ bồi thường do ảnh hưởng công trình: Nâng cấp, mở rộng đường T đoạn từ cầu T (Quốc lộ 13) đến cầu L, thuộc phường L, thị xã T, hộ bà Trần Thị A, ngụ tại số 18, đường ĐT 745, khu phố C, phường L, thị xã T thuộc diện tích giải tỏa hết nhà (nhà do bà A thuê của Công ty Xây dựng D). Trường hợp UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ cấp cho hộ bà Trần Thị A (gồm những thành viên trong sổ hộ khẩu tại thời điểm lập phương án bồi thường).

Theo biên bản bàn giao mốc thực địa tại khu tái định cư L ngày 30 tháng 8 năm 2016 thể hiện cắm mốc bàn giao đất cho bà Trần Thị A, nhưng đến nay bà A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc bà Trần Thị A, bà Trần Thị H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N thuộc giao dịch dân sự nên UBND thị xã T không có ý kiến. UBND thị xã T đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường L, thị xã T trình bày:

Phần đất các đương sự đang tranh chấp có diện tích 120,5m² tọa lạc tại lô B, Ô 5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 428, tờ bản đồ số 10 do UBND phường L quản lý. Năm 2016, hộ bà Trần Thị A thuộc diện giải tỏa nâng cấp, mở rộng đường T (giải tỏa trắng) do đó được bố trí tái định cư phần đất nêu trên. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị A, UBND phường đã xác nhận đủ điều kiện và chuyển đến UBND thị xã để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. UBND phường L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Xây dựng D trình bày:

Trước đây, công ty được giao quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước cho thuê trên địa bàn thị xã T, trong đó có căn nhà số 18 đường ĐT 745, khu phố C, phường L, thị xã T mà hộ bà A thuê để ở. Tuy nhiên, hiện nay công ty đã bàn giao công tác quản lý nhà cho UBND thị xã T theo chủ trương của UBND tỉnh từ tháng 5 năm 2015. Do đó, việc căn nhà hộ bà Trần Thị A thuê tại nhà số 18 đường ĐT 745, khu phố C, phường L, thị xã T thuộc diện giải tỏa hết nhà do ảnh hưởng công trình, nâng cấp, mở rộng đường T và được hỗ trợ tái định cư tại phương án tổng thể số 09/PA-HĐBTGPMB ngày 08 tháng 12 năm 2015 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã T, được chủ trương của UBND thị xã T phê duyệt số 7351 ngày 08 tháng 12 năm 2015 không thuộc phạm vi quản lý của công ty. Công ty cổ phần Xây dựng D đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp C trình bày:

Dự án đường ĐT745 và công trình nâng cấp, mở rộng đường T, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương không thuộc dự án do Tổng Công ty C đầu tư. Phần đất các đương sự đang tranh chấp có diện tích 120,5m² tọa lạc tại lô B, Ô 5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương Tổng Công ty Đ không có ý kiến gì. Theo chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương về việc bàn giao các hạng mục hạ tầng về địa phương quản lý. Tổng Công ty C đã bàn giao toàn bộ dự án khu phố Đ, phường L cho UBND thị xã T quản lý theo quy định. *Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp C* đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L đối với bị đơn bà Trần Thị A và ông Nguyễn Văn N về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà Trần Thị A và ông Nguyễn Văn N.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị A và bà Trần Thị H về việc trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền đã nhận là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 182.194.443 (một trăm tám mươi hai triệu một trăm chín mươi tư ngàn bốn trăm bốn mươi ba đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 11 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn N là ông Phí Quang A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà Trần Thị A và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc là được

cấp tái định cư cho hộ bà Trần Thị A trong đó có bà Trần Thị L (em bà A) và những người khác trong hộ nhưng không có sự thỏa thuận của những người này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc này vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của bà A và bà H trả lại số tiền đã nhận và tiền lãi theo mức lãi 10%/năm là phù hợp. Ông N kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng, trường hợp hủy hợp đồng phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là không có căn cứ chấp nhận. Bà A và bà H là người cao tuổi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc phải chịu án phí là không đúng quy định nên đề nghị chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 06 tháng 01 năm 2017 bà Trần Thị A lập hợp đồng đặt cọc bán cho ông Nguyễn Văn N diện tích đất 120,5m² thuộc lô B, Ô5, Đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 14.500.000 đồng/m², đợt 1 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, đợt 2, ngày 17 tháng 01 năm 2017 ông N giao cho bà A số tiền 500.000.000 đồng, đợt 3 ngày 25 tháng 01 năm 2017 giao số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng 03 lần 1.000.000.000 đồng có sự đồng ý ký tên của bà Trần Thị H (chị bà A), ngày 02/10/2017 nhận thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng 1.050.000.000 đồng có ký nhận của bà A và bà H.

[2] Nguồn gốc diện tích 120,5m² tại lô B, Ô5, Đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương được cấp tái định cư cho hộ bà Trần Thị A do có diện tích đất thuê 74,03m² bị giải tỏa để thực hiện công trình nâng cấp, mở rộng đường T. Diện tích đất này được Ủy ban nhân dân Phường L bàn giao cho bà A ngày 15 tháng 7 năm 2016 nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Diện tích 120,5m² tại lô B, Ô5, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương được cấp tái định cư cho hộ bà Trần Thị A, hộ bà Trần Thị A thời điểm được cấp đất tái định cư có 10 người, trong đó có 09 người từ đủ 18 tuổi trên lên, nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng đất chỉ có bà A đứng tên xác lập giao dịch đặt cọc, những lần giao tiền tiếp theo thì có sự đồng ý của bà H (chị bà A), còn bà L (em ruột bà H, bà A) và những người khác trong hộ gia đình không thể hiện có sự đồng ý của những người này. Ngoài ra đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Như vậy, việc bà Trần Thị A xác lập giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn N, nhận tiền cọc, sau đó nhận tiền chuyển nhượng tổng cộng 1.050.000.000 đồng, có được sự đồng ý của bà H nhưng không có sự đồng ý của bà L và những người trong hộ, đồng thời đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch chuyển nhượng này là vô hiệu kể từ khi xác lập do vi phạm điều cấm nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự kể từ khi xác lập, các bên

phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Việc giao dịch đặt cọc giữa bà A và ông N vô hiệu đều do lỗi của bà A và ông N. Số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 là 200.000.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu đều do lỗi của các bên nên không có căn cứ để phạt cọc. Số tiền còn lại bà A và bà H nhận không phải tiền đặt cọc mà là thanh toán tiền chuyển nhượng đất nhưng không được các bên xác định rõ là tiền gì (tiền đặt cọc hay tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) nên không có căn cứ để xác định thiệt hại để buộc các bên bồi thường. Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện bị đơn có yêu cầu phạt gấp đôi số tiền cọc đã nhận nhưng do hợp đồng vô hiệu từ khi xác lập, các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phạt phạt cọc. Việc bà A, bà H đồng ý trả lại số tiền đã nhận và tự nguyện thanh toán tiền lãi đối với tổng số tiền đã nhận 1.050.000.000 đồng với mức lãi 10%/năm là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp pháp luật nên ghi nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng tuyên huỷ hợp đồng là chưa chính xác mà phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu mới đúng nên sẽ sửa lại cho đúng quy định.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị A và bà Trần Thị H phải chịu theo quy định. Bà A và bà H là người cao tuổi được miễn nộp án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Trần Thị A và bà Trần Thị H phải chịu án phí là không đúng theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án nên Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, phía bị đơn ông N có yêu cầu phạt cọc nhưng không được chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm không tính án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là có thiếu sót nên sẽ buộc ông N còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

[6] Ông Nguyễn Văn N kháng cáo yêu cầu giữ nguyên hiệu lực hợp đồng đặt cọc, trường hợp huỷ hợp đồng đặt cọc phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là không có căn cứ chấp nhận nhưng do án sơ thẩm bị sửa nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và sửa án sơ thẩm về án phí theo Quyết định kháng nghị là có căn cứ chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn N không phải nộp do án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 328, 357 và khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1 Điều 12; Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N.
2. Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.
3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị A về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

3.2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa bà Trần Thị A và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị A và bà Trần Thị H về việc liên đới trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền đã nhận là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 182.194.443 đồng (một trăm tám mươi hai triệu một trăm chín mươi tư ngàn bốn trăm bốn mươi ba đồng), tổng cộng 1.232.194.443 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi hai triệu một trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn N, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là bà Trần Thị A và bà Trần Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L tự nguyện nộp 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng). Bà L đã thực hiện xong.

3.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N phải nộp 43.800.000 đồng (bốn mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng). Miễn án phí cho bà Trần Thị A và bà Trần Thị H.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn N không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0024445 cùng ngày 12/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh