

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 292/2022/DS-PT
Ngày 28-12-2022
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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Ông Nguyễn Văn Tài.

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

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

Trong các ngày 21 và 28 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 298/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2022/QĐPT-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 364/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: số 377, khu phố 3, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; hộ khẩu thường trú: tổ 11, ấp T, xã T1, huyện D1, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022).

- *Bị đơn*: Bà Phan Thị Bích H, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: tổ 16, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Thanh P, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1956, quốc tịch: Mỹ; địa chỉ: số 44.50 HunTer Crossing Cis Indpls. In.46239; địa chỉ tạm trú: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Bà Phan Thị Đ: Ông Phạm Thanh P, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Bà Nguyễn Thị Mỹ N: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: số 377, khu phố 3, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; hộ khẩu thường trú: tổ 11, ấp T, xã T1, huyện D1, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022).

- *Người làm chứng*:

+ Bà Phan Thị Bích L, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Trần Văn V, sinh năm 1987; hộ khẩu thường trú: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 05/7/2021, bản tự khai ngày 05/7/2021 và quá trình tố tụng, nguyên đơn (sau khi rút đơn tại phiên tòa thì trở thành bị đơn) Bà Phan Thị Bích H trình bày:

Bà Phan Thị Bích H là em gái của Bà Phan Thị Đ. Qua sự giới thiệu của người làm chứng, bà Đ đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.500m², thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05307 ngày 18/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Ông Nguyễn Văn T. Khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì bà Đ có nhờ bà H đứng

tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông T, còn việc ký hợp đồng đặt cọc với ông T cũng như thực hiện giao dịch thì bà Đ sẽ là người thực hiện.

Ngày 27/4/2021, bà Đ và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc, trong đó người nhận chuyển nhượng là Bà Phan Thị Bích H. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T, bà Đ có nói cho bà H biết nội dung sự việc trên và bà H đồng ý. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T làm giấy tờ không đúng thời hạn công chứng hợp đồng nên ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Đ. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/4/2021 giữa bà H và ông T đối với phần đất có diện tích 2.500m², đồng thời yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc do vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 21/6/2022, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà H thống nhất rút yêu cầu khởi kiện với lý do bà H không thực hiện giao dịch với ông T. Người giao dịch, giao tiền và ký tên trong hợp đồng là bà Đ nên bà Đ khởi kiện là hợp lý. Bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ và không có tranh chấp gì với bà Đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà H không đồng ý.

2. Theo đơn phản tố ngày 31/12/2021, biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2021, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn (tại phiên tòa trở thành nguyên đơn) Ông Nguyễn Văn T, đại diện hợp pháp là Ông Nguyễn Văn H và ông Trần Bảo A thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn T có chuyển nhượng phần đất diện tích 2.500m² trong tổng diện tích 5.759m², thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho Bà Phan Thị Bích H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05307 ngày 18/01/2018 cấp cho Ông Nguyễn Văn T. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, ông T đã nhận số tiền cọc của bà H là 500.000.000 đồng vào ngày 27/4/2021 theo “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021”. Hai bên thỏa thuận bên chuyển nhượng là người làm giấy tờ và ngày 27/6/2021 sẽ ra ký công chứng. Tuy nhiên, ông T làm hợp đồng đo đạc trong thời gian bị dịch Covid 19 nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D không thực hiện thủ tục đo đạc và thanh lý bản vẽ đúng thời hạn. Việc hoàn tất hồ sơ để công chứng không đúng hẹn là nguyên nhân khách quan. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì ông T giao dịch với bà Đ chứ không phải bà H. Ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông T vẫn nghĩ bà Đ chính là Bà Phan Thị Bích H nên khi bà Đ ký tên Hợp và ghi họ tên Phan Thị Bích H trong hợp đồng

đặt cọc thì ông T không có ý kiến gì. Sau khi bà H khởi kiện thì ông T mới biết bà Đ là người khác và bà H là người khác. Do bà H không thực hiện thỏa thuận đã ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021 nên ngày 31/12/2021, ông T khởi kiện yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.500m² trong tổng diện tích 5.759m², thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đối với việc rút đơn khởi kiện của bà H thì ông T có ý kiến: Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021 ghi tên bà H là người mua nên bà H phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Do đó, việc bà H rút yêu cầu khởi kiện thì ông T không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đ thì ông T không đồng ý vì khi ký hợp đồng đặt cọc ông T không biết bà Đ ký tên người khác là bà H nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà Đ.

3. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/11/2021, biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2021, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thị Đ trình bày:

Qua sự giới thiệu của Bà Phan Thị Bích L, Bà Phan Thị Đ có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.500m² trong tổng diện tích 5.759m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05307 ngày 18/01/2018 cấp cho Ông Nguyễn Văn T. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, bà Đ đã đặt cọc cho ông T số tiền là 500.000.000 đồng theo “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021”. Hai bên thỏa thuận ông T là người làm giấy tờ và đến ngày 27/6/2021 sẽ ra ký công chứng. Trước khi ký hợp đồng, bà L là người quen biết với ông T từ trước đã cho ông T biết bà Đ là Việt kiều, không có hộ khẩu ở Việt Nam nên không thể đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Đ cũng nói cho ông T biết bà Đ là Việt kiều và ông T cũng hỏi ai sẽ đứng tên trong hợp đồng đặt cọc thì bà Đ trình bày là để cho em gái là Phan Thị Bích H đứng tên trên giấy đặt cọc để thuận tiện sau này ra công chứng. Do đó, trên “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021”, bà Đ không ký tên bà Đ mà ký tên “Hợp”; ghi chữ viết họ và tên “Phan Thị Bích H” và lấn tay trên hợp đồng đặt cọc. Ông T biết, bà L và người làm chứng là Ông Trần Văn V đều biết bà Đ ký tên của người khác nhưng ông T không phản đối mà vẫn đồng ý. Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là tiền của bà Đ. Do đó, chủ thể giao kết và ký hợp đồng là bà Đ và ông T chứ không phải bà H và ông T. Tuy nhiên, đến ngày công chứng nhưng ông T không làm xong thủ tục giấy tờ nên đã vi phạm thỏa thuận của các bên. Do vậy, bà Đ làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày

27/4/2021 giữa bà Đ (ghi tên bà H) và Ông Nguyễn Văn T đối với phần đất có diện tích 2.500m², đồng thời, yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà Đ là 500.000.000 đồng.

Đối với việc rút yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà Đ đồng ý. Về yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà Đ không đồng ý.

4. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Mỹ N là Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Mỹ N biết việc ông T bán đất cho bà H theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021 và bà N đồng ý với việc chuyển nhượng trên. Các nội dung khác, bà N thống nhất với ý kiến của ông T.

5. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2021, người làm chứng Bà Phan Thị Bích L trình bày:

Bà Phan Thị Bích L là người giới thiệu phần đất có diện tích 2.500m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho Bà Phan Thị Đ. Trước thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà L có nói cho ông T biết bà Đ là Việt kiều. Ngày ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 27/4/2021, bà Đ ghi tên người nhận chuyển nhượng là “Phan Thị Bích H” thì ông T có biết. Ngoài ra, ông T còn hỏi ai đứng tên người mua để ghi vào hợp đồng. Sau đó, bà Đ có nói sẽ ký tên người khác là bà H thì ông T đồng ý và không có ý kiến gì.

6. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2021, người làm chứng Ông Trần Văn V trình bày:

Bà Phan Thị Bích L có giới thiệu phần đất có diện tích 2.500m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho Bà Phan Thị Đ. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021, thì ông V là người viết nội dung đặt cọc. Ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông T còn hỏi ai đứng tên người mua để ghi vào hợp đồng. Sau đó, bà Đ có nói cho mọi người là sẽ ký tên người khác là bà H thì ông T không có ý kiến gì. Ngoài ra, trước khi hai bên mua bán với nhau thì ông T còn biết thông tin bà Đ và bà H là hai người khác nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa Bà Phan Thị Bích H đối với Ông Nguyễn Văn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa Ông Nguyễn Văn T và Bà Phan Thị Bích H đối với phần đất 2.500m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Bà Phan Thị Đ đối với Ông Nguyễn Văn T.

3.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 27/4/2021 giữa Bà Phan Thị Bích H đối với Ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

3.2. Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả lại cho Bà Phan Thị Đ số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07 tháng 08 năm 2022 nguyên đơn Ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ông Nguyễn Văn T do Ông Nguyễn Văn H đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với lý do: Bà Phan Thị Đ là người nước ngoài nhưng Tòa án nhân dân huyện D không chuyển vụ án lên cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết mà vẫn tiến hành xét xử là vi phạm thẩm quyền, bà H không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là chưa đúng quy định. Mặc dù, tại phiên tòa sơ thẩm bà H rút đơn khởi kiện nhưng như đã phân tích ở trên thì bà H không có quyền khởi kiện nên không thể áp dụng Điều 217, 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự để thay đổi địa vị tố tụng. Ông Phạm Thanh P vừa là người đại diện hợp pháp cho Bà Phan Thị Bích H, vừa là người đại diện hợp pháp cho Bà Phan Thị Đ là có mâu thuẫn quyền lợi, nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách đại diện của Ông Phạm Thanh P. Bị đơn Bà Phan Thị Bích H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thị Đ do Ông Phạm Thanh P đại diện vẫn giữ nguyên ý kiến. 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 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. Về nội dung: Bà Phan Thị Đ là người nước ngoài nhưng Tòa án nhân dân huyện D không chuyển vụ án lên cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết mà vẫn tiến hành xét xử là vi phạm thẩm quyền xét xử theo quy định tại Điều 35 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Trần Bảo A, người làm chứng Ông Trần Văn V và Bà Phan Thị Bích L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà có tên trên.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H nộp đơn rút đơn khởi kiện và có ý kiến xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông T. Việc rút toàn yêu cầu khởi kiện của bà H là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ theo quy định tại các Điều 5, khoản 2 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[1.3] Do nguyên đơn bà H rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 217, Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thay đổi địa vị tố tụng xác định bị đơn trở thành nguyên đơn, nguyên đơn trở thành bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông T là bà Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N giữ nguyên tư cách tố tụng là phù hợp.

[1.4] Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn yêu cầu độc lập của Bà Phan Thị Đ thì Bà Phan Thị Đ đăng ký tạm trú tại địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo xác nhận của Công an xã T, huyện D tại văn bản “Thông tin đăng ký tạm trú” (bút lục 78) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D theo quy định tại khoản 3 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được hướng dẫn tại Điều 7 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do vậy, đại diện

bị đơn và đại diện Viện kiểm sát cho rằng Bà Phan Thị Đ là người nước ngoài nhưng Tòa án nhân dân huyện D không chuyển vụ án lên cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết mà vẫn tiến hành xét xử là vi phạm thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đề nghị hủy án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[1.5] Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện bị đơn cho rằng Ông Phạm Thanh P vừa là người đại diện hợp pháp cho Bà Phan Thị Bích H, vừa là người đại diện hợp pháp cho Bà Phan Thị Đ là có mâu thuẫn quyền lợi, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách đại diện của Ông Phạm Thanh P. Xét thấy, Bà Phan Thị Đ có yêu cầu độc lập đối với Ông Nguyễn Văn T, không có yêu cầu độc lập đối với Bà Phan Thị Bích H nên quyền và lợi ích giữa bà H với bà Đ không bị đối lập. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận tư cách đại diện của Ông Phạm Thanh P là phù hợp với quy định tại Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Bà Đ có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/4/2021 đã ký giữa bà Đ nhưng ghi tên là Phan Thị Bích và Ông Nguyễn Văn T đối với phần đất có diện tích 2.500m² thuộc thửa số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; đồng thời, yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng. Nguyên đơn ông T không đồng ý và có đơn khởi kiện yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

[2.1] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, tất cả các đương sự đều xác định chủ thể đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng đất và người đứng tên với tư cách “Bên B (bên mua)” trong “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021” là hai người khác nhau, người trực tiếp ký tên “Hợp”, ghi họ, tên “Phan Thị Bích H” và lặn tay dưới mục “Bên B (bên mua)” là bà “Phan Thị Đền” nên đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét hợp đồng đặt cọc đang tranh chấp: Ngày 20/7/2021, giữa Bà Phan Thị Đ với Ông Nguyễn Văn T thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.500m² thuộc thửa số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021” với nội dung: Ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà Đ phần đất với tổng trị giá là 1.500.000.000 đồng, bà Đ đã đặt cọc cho ông T số tiền là 500.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Xét thấy, bà Đ là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trực tiếp ký kết và thanh toán tiền cọc cho ông T nhưng lại ghi tên người nhận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc ngày

27/4/2021 là Bà Phan Thị Bích H. Tại phiên tòa, bà H và bà Đ thống nhất xác định khi bà Đ ký hợp đồng, bà H không biết nội dung đặt cọc trên. Một thời gian sau, bà Đ mới thông báo cho bà H biết. Như vậy, ngày 27/4/2021, bà Đ ký tên bà H là không đúng chủ thể đứng ra giao dịch đặt cọc với ông T. Căn cứ vào lời khai của người làm chứng là ông V và bà L (bút lục số 88, 89, 90) thì ông T thì biết sự việc trên nhưng không có ý kiến gì. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thỏa thuận chuyển nhượng theo "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021" đã ký giữa bà H với ông T là giao dịch bị vô hiệu, không phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Đ giả chữ ký tên "Hợp" trong hợp đồng, còn ông T biết bà Đ ký tên người khác nhưng không có ý kiến gì nên cả hai bên cùng có lỗi, do đó không phát sinh việc bồi thường thiệt hại. Vì vậy, bà Đ khởi kiện yêu cầu ông T có trách nhiệm trả lại cho bà Đ số tiền cọc là 500.000.000 đồng, được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.3] Bị đơn ông T xác định khi chuyển nhượng đất cho bà H thì không biết bà Đ và bà H là hai người khác nhau. Sau khi đặt cọc thì vài ngày sau ông mới biết thông qua bà L, tuy nhiên ông T cũng không có ý kiến gì về việc ký kết trên. Tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn xác định ông T biết bà Đ ký tên bà H từ khi Tòa án thụ lý vụ án. Tuy nhiên, người làm chứng là bà L và ông V xác nhận khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T có biết bà Đ là người nước ngoài sẽ gặp khó khăn khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nên ông T đồng ý để bà Đ ký tên bà "Hợp" với tư cách người nhận chuyển nhượng trên hợp đồng. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2021 đã thể hiện không đúng chủ thể giao dịch nhận chuyển nhượng đất. Xét thấy, qua chứng cứ ông T cung cấp thì ông T và bà Đ đặt cọc ngày 27/4/2021, các bên thỏa thuận trong thời hạn là 02 tháng, ông T có trách nhiệm làm giấy tờ để ra ký công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 08/6/2021, ông T mới ký hợp đồng đo đạc, ngày 25/10/2021 mới làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản (bút lục 36) là đã quá thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2021 nên ông T yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 27/4/2021 đối với phần đất 2.500m² thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Nguyên đơn ông T cho rằng khi ký hợp đồng đo đạc do trong thời gian dịch bệnh Covid-19 nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D không thực hiện đúng thời gian đo đạc và xuất bản vẽ. Việc hoàn tất hồ sơ để ra công chứng không đúng thời hạn thỏa thuận là nguyên nhân khách quan chứ không phải lỗi của ông T nên ông T xác định bà H là người có lỗi dẫn đến hợp đồng không được thực hiện nên nếu bà H không lấy đất thì bà H phải chịu mất số tiền đặt cọc. Xét thấy, nếu do dịch bệnh dẫn đến cơ quan

chuyên môn đo đạc và xuất bản vẽ không đúng thời hạn thì sự kiện bất khả kháng này chỉ là căn cứ dẫn đến việc bên bán không bị phạt cọc, không phải là căn cứ để buộc bên mua mất tiền cọc. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày trên của ông T.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn T.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[5] Về án phí dân sự 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 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa Bà Phan Thị Bích H đối với Ông Nguyễn Văn T.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa Ông Nguyễn Văn T và Bà Phan Thị Bích H đối với phần đất 2.500m² thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Bà Phan Thị Đ đối với Ông Nguyễn Văn T.

1.3.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/4/2021” giữa Bà Phan Thị Bích H đối với Ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

1.3.2. Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho Bà Phan Thị Đ số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.4. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá là 3.278.477 đồng (ba triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng). Ông T phải chịu và đã nộp xong.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1.5.1. Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền là 24.600.000 đồng (hai mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng). Sau khi khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0007083 ngày 10/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thì ông T phải nộp thêm 24.300.000 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

1.5.2. Hoàn trả cho Bà Phan Thị Bích H số tiền là 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0006755 ngày 07/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

1.5.3. Hoàn trả cho Bà Phan Thị Đ số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0006947 ngày 18/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010852 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền