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

Bản án số: 02/2019/DS-PT
Ngày 15-01-2019
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 Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Bà Nguyễn Ngọc Mai

- 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: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST, ngày 31/10/2018 của TAND huyện C, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 269/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Đức H, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh D. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/5/2018, tại bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 19/4/2018, ông Đỗ Đức H và ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất: Phần đất thứ nhất có diện tích 140m^2 thuộc thửa số 990, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã B, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Bình Dương do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp cho ông Đỗ Thành T ngày 21/4/2011 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước cho ông N số tiền 50.000.000 đồng và hẹn hoàn tất thủ tục sang

nhượng vào ngày 22/5/2018 và phần đất thứ hai có diện tích 137m^2 thuộc thửa số 991, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã B, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Bình Dương do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp cho ông Trần Nam P ngày 21/4/2011 với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước cho ông N số tiền 50.000.000 đồng và hẹn hoàn tất thủ tục sang nhượng vào ngày 22/5/2018. Việc thỏa thuận được thể hiện bằng 02 giấy nhận tiền đặt cọc cùng ngày 19/4/2018. Sau khi nhận cọc thì ông N cho lại ông H 5.000.000 đồng. Đến ngày 22/5/2018, khi đến vị trí đất để chỉ rõ các mốc giới của 02 lô đất chuyển nhượng thì ông H mới biết ông N không phải là chủ đất, nên ông H không đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông H đã gặp ông N để đòi lại tiền cọc nhưng ông N không đồng ý nên ông H khởi kiện yêu cầu ông N thanh toán cho ông H số tiền 200.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông H chỉ yêu cầu ông N trả lại 95.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và không yêu cầu ông N phạt cọc.

Tại bản tự khai ngày 26/6/2018, tại buổi hòa giải ngày 26/7/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án ông Nguyễn Văn N trình bày: Thống nhất với nguyên đơn về việc ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 140m^2 thuộc thửa số 990, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã B, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và phần đất có diện tích 137m^2 thuộc thửa số 991, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã B, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng. Ông H đã đặt cọc cho ông N số tiền 95.000.000 đồng. Theo thỏa thuận đến ngày 22/5/2018 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc thỏa thuận được thể hiện bằng 02 giấy nhận tiền đặt cọc (không có ngày tháng). Tuy nhiên, đến ngày 22/5/2018, khi hai bên gặp mặt tại UBND xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (lúc này có mặt hai người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Nam P và ông Đỗ Thành T), nhưng ông H không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đòi lại tiền đã cọc và bỏ về. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông N không đồng ý vì việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được là lỗi hoàn toàn do ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST, ngày 31/10/2018 của TAND huyện C, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức H đối với ông Nguyễn Văn N về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tuyên bố hai hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2018 giữa ông Đỗ Đức H với ông Nguyễn Văn N vô hiệu. Ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Đức H số tiền 95.000.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/11/2018, ông Nguyễn Văn N là bị đơn có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng: Khi các bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thì ông N có cho ông H xem hai giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất do ông P và ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N đề nghị TAND tỉnh Bình Dương sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

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: Khi các bên ký hợp đồng đặt cọc, ông N không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H không tìm hiểu kỹ trước khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Các bên đều có lỗi, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xử: Ông N trả lại cho ông H 95.000.000 đồng là đúng pháp luật. Xét 02 giấy ủy quyền do ông N xuất trình tại cấp phúc thẩm không được công chứng, chứng thực. Quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc và giải quyết vụ án, ông N cũng không xuất trình. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông N, 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 và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 19/4/2018, ông Nguyễn Văn N và ông Đỗ Đức H có thỏa thuận lập hai giấy nhận tiền đặt cọc, một giấy có nội dung: Ông N (bên A) đồng ý chuyển nhượng cho ông H (bên B) thửa đất số 991, tờ bản đồ số 19, diện tích 137m^2 tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Bình Dương với giá là 250.000.000 đồng. Ông N đã nhận tiền đặt cọc của ông H là 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại, các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất các thủ tục sang nhượng thì ông H sẽ thanh toán hết vào ngày 22/5/2018, nếu không đúng hẹn sẽ bị mất cọc và một giấy có nội dung: Ông N (bên A) đồng ý chuyển nhượng cho ông H (bên B) thửa đất số 990, tờ bản đồ số 19, diện tích 140m^2 tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Bình Dương với giá là 300.000.000 đồng. Ông N đã nhận tiền đặt cọc của ông H là 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại, các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất các thủ tục sang nhượng thì ông H sẽ thanh toán hết vào ngày 22/5/2018, nếu không đúng hẹn sẽ bị mất cọc.

[2] Sau khi đặt cọc, qua tìm hiểu thì ông H mới biết các thửa đất mà ông N chuyển nhượng trong giấy nhận tiền đặt cọc không phải là đất của ông N nên ông H không thực hiện hợp đồng và yêu cầu ông N trả lại 95.000.000 đồng (trước đó ông N có cho lại ông H 5.000.000 đồng). Về phần ông N cho rằng: Sau khi các bên ký giấy nhận tiền đặt cọc, thì đến ngày 22/5/2018 các bên có đến UBND xã B có mặt ông P và ông T là chủ sử dụng các thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không đồng ý là do lỗi của ông H. Do vậy, ông N không đồng ý trả lại 95.000.000 đồng tiền nhận cọc.

[3] Thấy rằng: Tại thời điểm ngày 19/4/2018, khi các bên thỏa thuận lập hai giấy nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số: 991, tờ bản đồ số 19, diện tích 137m^2 do ông Trần Nam P đứng tên trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 và thửa đất số: 990, tờ bản đồ số 19 do ông Đỗ Thành T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011. Ông N không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên nên việc các bên thỏa thuận tại hai giấy nhận tiền đặt cọc ngày 21/4/2011 là bị vô hiệu. Theo khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai quy định: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định: Điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2018 bị vô hiệu và ông N phải trả lại cho ông H 95.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật các Điều: 117, 122, 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Mục I Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao.

[4] Xét tại cấp phúc thẩm, ông N có xuất trình hai giấy ủy quyền ngày 10/02/2018, có nội dung: Ông Đỗ Thành T và ông Trần Nam P ủy quyền cho ông N bán đất nhưng các giấy ủy quyền này không được công chứng, chứng thực hợp pháp và khi các bên lập giấy nhận tiền đặt cọc ngày 19/4/2018 cũng không thể hiện việc ông P, ông T có giấy ủy quyền hợp pháp cho ông N được quyền chuyển nhượng đất. Do vậy, các giấy ủy quyền ngày 10/02/2018 do ông N xuất trình tại cấp phúc thẩm không có giá trị pháp lý chứng minh.

[4] Xét việc ông N kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông N. Xét về án phí sơ thẩm: Ông N phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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 5% của số tiền 95.000.000 đồng là 4.750.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N chỉ phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng là không đúng pháp luật. Do vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm nên ông N không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 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. Ý kiến của Kiểm sát viên là có cơ sở một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 117, 122, 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 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: 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 26, 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 ông Nguyễn Văn N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST, ngày 31/10/2018 của TAND huyện C, tỉnh Bình Dương như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức H đối với ông Nguyễn Văn N về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tuyên bố Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 19/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn N với ông Đỗ Đức H đối với thửa đất số 991, tờ bản đồ số 19, diện tích 137m^2 và Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 19/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn N với ông Đỗ Đức H đối với thửa đất số 990, tờ bản đồ số 19, diện tích 140m^2 bị vô hiệu. Xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu như sau: Ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Đức H số tiền 95.000.000 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N phải chịu 4.750.000 đồng. Ông Đỗ Đức H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho ông H 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0020511 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho ông N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0020726, ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện 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 (15/01/2019)./.

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Trung