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

Bản án số: 37/2019/DS-PT
Ngày 25-3-2019
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

Ông Đào Minh Đa

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Châu Giang - 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 20 và 25 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Hoài L, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 320/3 Thích Quảng Đức, tổ 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 409 Đại lộ Bình Dương, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2018), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Huy B1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 2/43, xóm T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (theo Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2018), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1983. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1984. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 134/26, đường Dương Thị Mười, khu phố 1A, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976, địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Lê Huy B, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 2/43, xóm T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2018), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Dương Hoài L trình bày:

Ngày 12/12/2017, bà Nguyễn Thị Thúy A giới thiệu bán cho ông Dương Hoài L phần đất diện tích 100m^2 thuộc thửa 1228, tờ bản đồ số 16, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2017. Ông L được bà A cho xem mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể hiện tên chủ sở hữu. Bà Nguyễn Thị Thúy A khẳng định phần đất này thuộc quyền sở hữu của bà A. Ông L tin tưởng nên đồng ý mua phần đất này với giá 550.000.000 đồng. Hai bên tiến hành ký giấy biên nhận đặt cọc ngày 12/12/2017. Theo nội dung thỏa thuận, ngày 12/12/2017, ông L đã đặt cọc cho bà A số tiền là 30.000.000 đồng; ngày 04/01/2018 bà A có nghĩa vụ chuẩn bị các giấy tờ cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại 520.000.000 đồng cho bà A tại phòng công chứng. Sau đó, ông L phát hiện phần đất mà bà A nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho ông không phải thuộc quyền sử dụng của bà A nên ông L không đồng ý mua phần đất này nữa. Ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A phải bồi thường cho ông L:

+ Tiền cọc đã nhận là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng);

+ Tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng);

+ Lãi suất tính trên 90.000.000 đồng từ ngày 5/01/2018 đến ngày giải quyết xong vụ việc theo mức lãi suất 1,25%/1 tháng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn ông Dương Hoài L chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thúy A phải hoàn trả cho ông L: Số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Huy B trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Dương Hoài L về việc ký kết và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2017. Được sự

ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, ngày 12/12/2017, bà A thay bà H nhận cọc số tiền là 30.000.000 đồng của ông L để chuyển nhượng cho ông L thửa đất diện tích 100m^2 thuộc thửa số 1228, tờ bản đồ số 16 tại phường T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 451756 (Số vào sổ cấp GCN: CS14261) ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Minh T. Sau đó, bà A đã giao 30.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H.

Theo thỏa thuận, ngày 04/01/2018, ông L có trách nhiệm thanh toán số tiền 520.0000.000 đồng và đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với người chủ sở hữu phần đất này. Nhưng đến ngày 04/01/2018, ông L không thực hiện theo đúng nội dung thỏa thuận, không thanh toán số tiền còn lại và không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà A đã nhiều lần liên lạc và thông báo với ông L rằng nếu không thanh toán số tiền còn lại thì sẽ mất tiền cọc nhưng ông L không thực hiện.

Việc ông L cho rằng bà A lừa dối, không cho ông L biết bà A không phải là chủ sử dụng đất là không đúng. Mặc dù ngày 04/01/2018, khi ông L không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong giấy biên nhận đặt cọc nhưng phía bà A vẫn tìm cách liên lạc và thuyết phục ông L tiếp tục thực hiện nội dung đã thỏa thuận. Bằng chứng thông qua các nội dung tin nhắn điện thoại trao đổi giữa bà A và ông L mà phía bị đơn đã in và giao nộp cho Tòa án.

Do ông L vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông L phải chịu mất số tiền đặt cọc. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Lê Huy B1 trình bày:

Thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2017, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị B2 đã ủy quyền cho H được quyền chuyển nhượng thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 16 tại phường T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 451756 (Số vào sổ cấp GCN: CS14261) ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Minh T. Trong phạm vi ủy quyền, bà H được ủy quyền lại cho người khác thực hiện nội dung ủy quyền. Ngày 11/12/2017, bà H ủy quyền cho bà A nhận cọc thay cho H để chuyển nhượng thửa đất nêu trên và có nghĩa vụ giao lại tiền cọc bà H. Như vậy, việc bà H ủy quyền cho bà A nhận cọc thay số tiền là 30.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và phạm vi được ủy quyền. Bà A đã giao số tiền cọc là 30.000.000 đồng cho bà H. Do ngày 04/01/2018, ông L không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên bà H phải giao lại số tiền 30.000.000 đồng cho ông T và bà B2, đồng thời nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên theo giấy đặt cọc ngày 25/12/2017 và Hợp đồng ủy quyền số 000320 ngày 05/01/2018 tại Văn phòng công chứng S.

Vì ông L đã không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đặt cọc nên bị mất tiền cọc. Do đó, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị B2 trình bày:

Ông T và bà B2 là vợ chồng, là đồng sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 16 tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 451756 (Số vào sổ cấp GCN: CS14261) ngày 18/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Minh T. Do có nhu cầu chuyển nhượng nên ông T và bà B2 nhờ bà Nguyễn Thị H tìm người mua phần đất này với giá là 550.000.000 đồng. Ngày 07/12/2017, ông T và bà B2 có ký văn bản ủy quyền cho bà H thay mặt nhận cọc và chuyển nhượng phần đất nêu trên, văn bản ủy quyền do các bên tự lập không có công chứng, chứng thực. Nội dung thỏa thuận: Bà H tìm người mua và nhận cọc thay, sau đó đem tiền cọc về giao cho ông T và bà B. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và bà B2 sẽ ký trực tiếp với người mua tại phòng công chứng. Nhưng sau đó bà H không tìm được người mua nên ngày 07/12/2018, bà H đã đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng và ngày 08/12/2017, đặt cọc thêm 40.000.000 đồng để mua luôn thửa đất này. Ngày 05/01/2018, ông T, bà H ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng phần đất này cho bà H theo Hợp đồng ủy quyền số 000320 ngày 05/01/2018 tại Văn phòng công chứng S.

Do ông T và bà B2 chỉ thỏa thuận giao dịch mua bán đất với bà H nên việc bà H ủy quyền cho bà A nhận tiền cọc để bán đất cho ông L, ông T và bà B2 không biết. Ông T và bà B2 không có ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và yêu cầu được giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Hoài L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy A về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Dương Hoài L là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Thúy A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Dương Hoài L số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

+ Yêu cầu bị đơn bà Dương Thị Thúy A phải trả số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

+ Yêu cầu bị đơn bà Dương Thị Thúy A phải trả số tiền lãi phát sinh trên số tiền 90.000.000 đồng từ ngày 5/01/2018 đến ngày giải quyết xong vụ việc theo mức lãi suất 1,25%/1 tháng.

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 15/10/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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: Các giấy uỷ quyền của ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị B2 cho bà Nguyễn Thị H, bà H uỷ quyền lại cho bà Nguyễn Thị Thuý A có đối tượng là quyền sử dụng đất nhưng không được công chứng chứng thực, tại thời điểm ngày 12/12/2017, bà Nguyễn Thị Thuý A không có quyền chuyển nhượng đất cũng như nhận cọc nên biên nhận nhận cọc ngày 12/12/2017 là vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm buộc bà A phải trả lại cho ông Dương Hoài L số tiền cọc đã nhận 30.000.000đồng là có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng của bà đơn bà Nguyễn Thuý A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Diện tích đất 100m^2 thuộc thửa số 1228, tờ bản đồ số 16, toạ lạc phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T ngày 18/8/2017. Ngày 07 và 08/12/2017 ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị B lập giấy uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị H được thay mặt ký hợp đồng đặt cọc hoặc giấy biên nhân đặt cọc, nhận tiền cọc và chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14246 cấp ngày 18/8/2017 thuộc thửa 1228, tờ bản đồ số 16 tại khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng này có nội dung là uỷ quyền đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải được công chứng chứng thực, nhưng giấy uỷ quyền này không có công chứng chứng thực. Ngày 11/12/2017 bà Nguyễn Thị H uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thuý A được nhận cọc thay, khi nhận cọc

phải thông báo và giao lại tiền cọc lại cho bà H. Tuy nhiên, ngày 12/12/2017 bà A lập giấy biên nhận nhận đặt cọc và cam kết chuyển nhượng đất cho ông Dương Hoài L là vượt quá phạm vi được được uỷ quyền. Ngoài ra, tại thời điểm này, bà A không có chứng cứ nào khác để chứng minh bà A uỷ quyền đại diện hợp pháp để chuyển nhượng diện tích đất 100m^2 thuộc thửa số 1228, tờ bản đồ số 16, toạ lạc phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T ngày 18/8/2017. Do đó, giấy biên nhận đặt cọc ngày 12/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thuý A và ông Dương Hoài L là vô hiệu kể từ khi xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Toà án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch đặt cọc giữa bà A và ông L ngày 12/12/2017 là vô hiệu, buộc bà A phải trả lại 30.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Thuý A kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh được quyền chuyển nhượng đất hợp pháp. Quá trình nghị án kéo dài bà A có cung cấp đoạn video đối thoại với ông L cũng như tin nhắn giữa bà A và ông L nhưng cũng không có căn cứ để chứng minh bà A có quyền được chuyển nhượng đất và nhận cọc, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà A.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144; Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thuý A.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Hoài L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy A về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Dương Hoài L là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Dương Hoài L số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Dương Hoài L có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án bà Nguyễn Thị Thuý A còn phải chịu 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.

2.2 Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Hoài L về việc yêu cầu bị đơn bà Dương Thị Thúy A phải trả số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) và trả số tiền lãi phát sinh trên số tiền 90.000.000 đồng từ ngày 5/01/2018 đến ngày giải quyết xong vụ việc theo mức lãi suất 1,25%/1 tháng.

2.3 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thúy A phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Dương Hoài L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0025113 ngày 08/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thuý A phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ toàn bộ vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0027593 ngày 17/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, 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 B;
- TAND thị xã B;
- 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