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

Bản án số: 223/2019/DS-PT
Ngày 10-10-2019
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

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chữ Cần – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 10 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 256/2019/TLPT-DS ngày 09/9/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST, ngày 04/7/2019 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: 256/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Trung H, sinh năm 1967

Địa chỉ: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ 8, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tổ 8, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960

3. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số 86, khu phố 1, đường TL 13A, phường T, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

4. Ông Lê Phúc Th, sinh năm 1979

Địa chỉ: 344 ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Trung H trình bày:

Ngày 31/5/2018, ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Xuân T diện tích là 282m^2 thuộc thửa đất số 1289, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ông H đã giao số tiền đặt cọc cho ông T là 100.000.000 đồng vào cùng ngày 31/5/2018. Giấy biên nhận đặt cọc ngày 31/5/2018, có mặt ông Lê Phúc Th và ông Huỳnh Hiếu Tr chứng kiến sự việc trong đó ông Th là người giới thiệu ông mua đất, còn ông Tr là người viết giùm Giấy biên nhận đặt cọc. Các bên thống nhất vào ngày 17/7/2018 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Trong thời gian chờ thực hiện hợp đồng, Ông H phát hiện diện tích còn lại không đúng như ông T đã nói. Khi biết được sự việc trên, Ông H có gặp ông T để thương lượng nhưng không thành. Ông H xác định lý do mà ông yêu cầu hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 31/5/2018 và nhận lại 100.000.000 đồng tiền cọc là do ông T cam đoan không đúng. Theo "Giấy biên nhận đặt cọc" ngày 31/5/2018, thì ông T cam đoan chuyển nhượng cho ông đủ diện tích 282 m^2 đất, nhưng theo bản vẽ tranh chấp thì diện tích thực tế chỉ còn 205 m^2. Như vậy, diện tích thực tế đã bị thiếu đi 77 m^2. Việc này đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông. Ông H có đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 31/5/2018, buộc ông T trả lại cho ông 100.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất. Ông đã được Tòa án cho xem bản vẽ đo đạc nhà, đất tranh chấp. Ông không yêu cầu Tòa án đo đạc lại nhà, đất tranh chấp. Ông có đề nghị Tòa án sử dụng bản vẽ này để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Ông đồng ý với kết quả định giá do Hội đồng định giá lập ngày 18/12/2018.

Bị đơn ông Lê Xuân T trình bày:

Việc ông ký giấy biên nhận đặt cọc chuyển nhượng đất cho Ông H là chuyển nhượng trọn thửa đất số 1238, tờ bản đồ số 16 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và căn nhà trên đất. Việc diện tích đất thực tế có tăng, giảm cũng không ảnh hưởng gì đến việc chuyển nhượng của các bên. Hơn nữa, theo bản vẽ tranh chấp thì diện tích đất tranh chấp có tăng 29,25 m^2, nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Ông H. Do Ông H vi phạm nghĩa vụ, không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên phải bị mất tiền cọc theo quy định pháp luật. Trước việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng mà ông đã nhận thì ông không đồng ý vì Ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh

toán theo tiến độ của Giấy biên nhận đặt cọc đã ký nên bị mất cọc theo quy định pháp luật. Ông cũng đã được Tòa án cho xem bản vẽ đo đạc nhà, đất tranh chấp. Ông không yêu cầu Tòa án đo đạc lại nhà, đất tranh chấp. Ông đồng ý và có đề nghị Tòa án sử dụng bản vẽ này để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Ông đồng ý với kết quả định giá do Hội đồng định giá lập ngày 18/12/2018.

Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là vợ của ông T. Bà hoàn toàn thống nhất như ý kiến trình bày của ông T và không có ý kiến trình bày gì thêm. Tại phiên tòa, bà xác định phần nhà đất các bên đã tranh chấp là tài sản chung của bà và ông T. Vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng nhà, đất trên từ bà D và ông Đ.

Bà Đặng Thị D, ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng thửa đất 1289, tờ bản đồ số 16 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho ông Lê Xuân T (trên đất có 01 căn nhà). Giá chuyển nhượng nhà, đất là 1.400.000.000 đồng. Ông, bà đã nhận đủ số tiền này của ông T và đã bàn giao nhà, đất cho ông T. Ông, bà xác định hợp đồng ủy quyền được ký ngày 17/4/2018 tại Văn phòng Công chứng M có giá trị tương đương hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông, bà xác định kể từ ngày 17/4/2018, ông, bà không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với nhà, đất đã chuyển nhượng cho ông T. Nay trước việc tranh chấp giữa các bên, ông, bà không có ý kiến gì vì không có liên quan gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phúc Th trình bày:

Ông là người giới thiệu cho ông Lê Xuân T, để ông T chuyển nhượng cho ông Ngô Trung H thửa đất số 1289, tờ bản đồ số 16 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 1.500.000.000 đồng. Về tính pháp lý của thửa đất và các thỏa thuận thực tế giữa các bên như thế nào thì ông không biết. "Giấy biên nhận đặt cọc" ngày 03/5/2018 là do ông T nhờ 01 người khác lập giùm. Ông không biết tên, địa chỉ của người viết giùm này. Tại Giấy biên nhận đặt cọc trên, ông có ký tên dưới mục "người làm chứng". Người viết giấy cọc giùm cũng có ký tên vào mục "người làm chứng". Sau khi ký tên vào giấy cọc xong, ông T có cho ông số tiền 5.000.000 đồng. Nay trước việc tranh chấp giữa các bên, ông xác định không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST, ngày 04/7/2019 của TAND thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Trung H với bị đơn ông Lê Xuân T về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 31/5/2018 được lập giữa ông Ngô Trung H với ông Lê Xuân T; buộc bị đơn ông Lê Xuân T có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Ngô Trung H số tiền 100.000.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí đo đạc, định giá

tài sản, 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 11/7/2019, bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng: Bà không biết được giao dịch nhận đặt cọc của Ông H với ông T (chồng Bà T). Do vậy, bà không phải chịu trách nhiệm liên đới. Bà yêu cầu 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, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Ông T và Ông H thỏa thuận tại giấy biên nhận cọc ngày 31/5/2018, diện tích đất không phù hợp với diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D và cũng không phù hợp với diện tích đất qua đo đạc thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xử buộc ông T trả lại cho Ông H 100.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Bà T, 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] Ông H khởi kiện ông T yêu cầu ông T trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận cọc và hủy giấy biên nhận cọc ngày 31/5/2018 do ông T nhận tiền cọc, thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 282 m^2 nhưng diện tích thực tế chỉ có 205 m^2.

[2] Ông T khai: Ông được vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị D ủy quyền ngày 17/4/2018 và ông đã nhận tiền cọc 100.000.000 đồng của Ông H là thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa 1289 tờ bản đồ 16, diện tích đất 282 m^2 do UBND huyện Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 cho bà Phạm Thị D. Diện tích đất có tăng hay giảm không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng đất. Ông H không tiếp tục mua đất thì bị mất cọc. Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ông H. Bà T khai bà là vợ ông T, bà thống nhất ý kiến ông T

[3] Thấy rằng: ông T được vợ chồng ông Đ, bà D ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2018, có nội dung ủy quyền cho ông T được quyền nhận đặt cọc, chuyển nhượng đất thửa 1289 tờ bản đồ 16 diện tích 282 m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị D ngày 26/8/2008. Tại phần sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bến Cát đã cập nhật biến động ngày 19/02/2012 là thu hồi 106,25 m^2 thuộc một phần thửa 1289, tờ bản đồ số 16, theo quyết định số: 5105/QĐ-UBND ngày 08/11/2011 của UBND huyện Bến Cát thực hiện công trình nâng cấp mở rộng đường 7a diện tích đất còn lại là 175,75 m^2 HNK, HLBVĐB nhưng ông T thỏa thuận nhận cọc 100.000.000 của Ông H để chuyển

nhượng diện tích đất 282 m^2 là không đúng pháp luật. Mặt khác diện tích đất qua đo đạc thực tế là 205 m^2, trong đó có diện tích hành lang an toàn đường bộ là 40 m^2, diện tích còn lại là 165 m^2. Thỏa thuận của các bên cũng không đề cập đến diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ thì xử lý như thế nào. Giấy biên nhận đặt cọc ngày 31/5/2018 bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình giải quyết vụ án, Bà T có lời khai bà biết được giao dịch đặt cọc chuyển nhượng của chồng là ông T với Ông H và đồng ý giao dịch này cũng như ý kiến của ông T. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông T hoàn trả lại cho Ông H 100.000.000 đồng đã nhận cọc và hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 31/5/2018 giữa ông T và Ông H là có căn cứ, đúng pháp luật các Điều 122, 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự và khoản 1 mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, xét không chấp nhận kháng cáo của Bà T. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật. Án phí sơ thẩm, chi phí đo đạc, định giá tài sản ông T phải chịu theo quy định pháp luật. Án phí phúc thẩm Bà T phải chịu do giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- 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, 157, 165, khoản 1 Điều 308 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 bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án số: 21/2019/DS-ST, ngày 04/7/2019 của TAND thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Trung H đối với ông Lê Xuân T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tuyên bố: Giấy biên nhận đặt cọc ngày 31/5/2018 giữa ông Ngô Trung H với ông Lê Xuân T vô hiệu; buộc ông Lê Xuân T có nghĩa vụ trả lại cho ông Ngô Trung H 100.000.000 đồng.

2. Về án phí và chi phí đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Ông Lê Xuân T phải nộp 5.000.000 đồng. Ông Ngô Trung H không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B hoàn lại cho ông Ngô Trung H 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025707 ngày 18/7/2018.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0038357, ngày 23/07/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Lê Xuân T phải nộp 2.000.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Ngô Trung H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 (10/10/2019)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- 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