

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 204/2022/DS-PT
Ngày 08-9-2022
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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 165/2022/TLPT-DS ngày 07/7/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Hồng M, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 3, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1962; thường trú: Khu 2, thôn Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; tạm trú: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 20/10/2020).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố X, thị trấn U, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: đường K, khu 8, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 15/8/2022).

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

1. Ông Lục Hồng V, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

2. Ông Võ Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 3, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Vương Thị X, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 3, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Khương Thị Minh H, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp S, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn T, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn T, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Hoàng Thị O, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố X, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2020, Bản tự khai ngày 25 tháng 10 năm 2020, Biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 4 năm 2021 quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị Hồng M là ông Đỗ Văn Thọ trình bày:

Ngày 15 tháng 6 năm 2019, bà Võ Thị Hồng M và ông Nguyễn Văn B ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất diện tích 340 m² thuộc thửa 464, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Khương Thị Minh H đứng tên. Giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, bà M đặt cọc trước cho ông B số tiền là 200.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ngày 15 tháng 8 năm 2019, bà M sẽ giao thêm cho ông B 300.000.000 đồng và trong vòng 90 ngày kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2019, các bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng bà M có trách nhiệm thanh toán hết số tiền còn lại.

Ngày 15 tháng 8 năm 2019, bà M thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên ông B nên không giao tiếp 300.000.000 đồng như thỏa thuận vì phần đất chuyển nhượng không phải của ông B mà do bà Khương Thị Minh H đứng tên. Sau đó, bà M thấy ông B hứa hẹn sẽ sang sổ đất được cho bà M nên ngày 08 tháng 9 năm 2019, bà M giao tiếp 100.000.000 đồng cho ông B. Việc giao tiền ông B có ký nhận và ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc. Ngày 15 tháng 9 năm 2019, đến thời gian các bên phải ra văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì ông B trả lời với bà M là bà H không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà M nên không thực hiện được hợp đồng. Qua tìm hiểu, bà M biết bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc việc ông B đứng ra nhận cọc của bà M là vi phạm pháp luật. Theo như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc đến ngày 15 tháng 8 năm 2019, bà M phải giao thêm số tiền 300.000.000 đồng nhưng đến ngày 08

tháng 9 năm 2019 mới giao thêm 100.000.000 đồng. Ông Thọ cho rằng bà M đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Trong thỏa thuận này, ông Thọ cho rằng ông B đang cố tình lừa dối bà M bởi vì theo nội dung trang bổ sung giấy chứng nhận cho thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đang thế chấp ở trong Ngân hàng. Đến ngày 30 tháng 01 năm 2020, bà H mới xóa nội dung đăng ký thế chấp nhưng hợp đồng đặt cọc giữa ông B và bà M đến ngày 15 tháng 9 năm 2019 thì phải thực hiện rồi. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ở trong Ngân hàng thì không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M được.

Nhận thấy, ông B đã vi phạm cam kết của hợp đồng nên bà M khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 6 năm 2019 giữa ông B và bà M là vô hiệu.

- Yêu cầu ông B trả lại cho bà M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

- Yêu cầu ông B phải trả tiền lãi cho bà M theo lãi suất của ngân hàng là 1%/tháng, tạm tính 12 tháng kể từ tháng 4 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021 số tiền là: $12 \text{ tháng} \times 1\% \times 300.000.000 \text{ đồng} = 36.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền ông B phải thanh toán cho bà M là 336.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 13 tháng 11 năm 2020 và ngày 24 tháng 11 năm 2020, Biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 4 năm 2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn B là ông Trần Đăng Tâm trình bày:

Ngày 15 tháng 6 năm 2019, ông B và bà M lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, hợp đồng có nội dung như sau:

Bên bán (gọi tắt là bên A): ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969.

Bên mua (gọi tắt là bên B): bà Võ Thị Hồng M, sinh năm 1981.

Hai bên thỏa thuận ông B sẽ chuyển nhượng cho bà M phần đất có diện tích 340 m² thuộc thửa 464, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Phần đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Khương Thị Minh H. Bà M đặt cọc trước cho ông B số tiền là 200.000.000 đồng vào ngày 15 tháng 6 năm 2019. Hợp đồng đặt cọc trên do người môi giới bất động sản có tên là Hoàng Văn Nhân viết nhưng ông Nhân không đứng ra ký tên vào người làm chứng trong hợp đồng. Bà M giao tiền ngay tại nhà của ông B. Sau khi bà M giao tiền cọc xong các bên thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 15 tháng 8 năm 2019, bà M sẽ giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng lần hai nhưng bà M không giao. Ông B không biết lý do vì sao đến hạn bà M không tiếp tục giao tiền như đã cam kết. Ông B có gọi điện hỏi nhưng bà M vẫn không thực hiện cam kết. Đến ngày 08 tháng 9 năm 2019, bà M đưa thêm cho ông B 100.000.000 đồng. Số tiền này, ông B nhận tại nhà của bà M có ghi ở mặt sau bản hợp đồng. Khi bà M giao tiền cho ông B không có ai chứng kiến. Các bên

thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2019, các bên sẽ phải ra phòng công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng, bà M có trách nhiệm thanh toán hết số tiền còn lại. Nhưng khi đến hẹn ông B ra Phòng công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà M không đến.

Khi các bên giao kết hợp đồng, ông B đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô cho bà M xem trước và dẫn bà M đi xem đất trực tiếp. Trước khi ký kết hợp đồng bà M đều biết quyền sử dụng đất bà M có ý định nhận chuyển nhượng là của bà Khương Thị Minh H và cũng được các bên thể hiện rõ trong hợp đồng đặt cọc. Khi ông B đứng ra giao kết hợp đồng đặt cọc với bà M đã được sự đồng ý của bà H bằng miệng không có văn bản ủy quyền nhưng có giấy xác nhận ngày 18 tháng 02 năm 2017. Bà H thừa nhận phần đất trên là tài sản của ông B. Bà H chỉ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất trên, khi nào ông B yêu cầu bà H ký kết các giấy tờ có liên quan đến thửa đất trên thì bà H sẽ thực hiện theo yêu cầu và không tranh chấp với ông B vì bất cứ lý do gì. Mặc dù, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H nhưng ông B là người trực tiếp đứng ra giao dịch với bà M là do ông B mua phần đất trên của ông Đặng Thanh Hải, nhưng nhờ chỉ Hường đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là tài sản của ông B.

Sau khi bà M không tiếp tục giao tiền cho ông B ngày 24 tháng 3 năm 2020, nên bà H làm hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông B. Lý do bà H ủy quyền lại cho ông B là do khi đó bà H đang gặp chuyện buồn gia đình và có ý định đi làm ăn xa một thời gian. Theo nội dung hợp đồng ủy quyền bà H ủy quyền ông B sẽ được toàn quyền định đoạt đối với phần đất có diện tích 340 m² thuộc thửa 464, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng B. Sau khi nhận ủy quyền từ bà H, ngày 17 tháng 4 năm 2020, ông B lập giấy biên nhận đặt cọc với anh Nguyễn Văn T1 và chuyển nhượng cho anh Trường phần đất trên với giá 2.000.000.000 đồng. Hiện nay, thủ tục đã hoàn tất, anh Trường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

Nay, bà M khởi kiện tại buộc ông B trả cho bà M số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc thì ông B không đồng ý. Bởi vì, bà M đã vi phạm hợp đồng nên ông B không đồng ý trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 22 tháng 10 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị O trình bày:

Bà O là vợ ông B. Việc ký hợp đồng đặt cọc giữa ông B và bà M thì bà O không biết, đây là tài sản riêng của ông B bà O không có liên quan. Đối với số tiền bà M đặt cọc cho ông B bà O không biết. Bà O không có ý kiến gì.

Tại Bản tự khai ngày 08 tháng 6 năm 2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ngày 17 tháng 4 năm 2020, anh Trường có nhận chuyển nhượng từ ông B thửa đất số 20 (hiện tại thửa 65) tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương với diện tích 340 m². Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Hiện nay, anh

Trường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 275071 ngày 14 tháng 10 năm 2020. Nay, bà M kiện ông B anh Trường không có ý kiến gì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 02 tháng 11 năm 2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày:

Bà Hà là vợ anh Trường. Bà Hà không có ý kiến gì, bà thống nhất theo ý kiến của anh Trường.

Tại đơn trình bày ngày 14 tháng 4 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Hồng V trình bày:

Anh Văn là chồng bà M. Ngày 15 tháng 6 năm 2019, bà Võ Thị Hồng M lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Văn B. Hai bên thỏa thuận ông B sẽ bán cho bà M phần đất có diện tích 340 m² thuộc thửa 464, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Phần đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Khương Thị Minh H đứng tên. Bà M đặt cọc cho ông B 300.000.000 đồng. Đây là tiền riêng của bà M do cha, mẹ ruột cho riêng bà M nên bà M tự định đoạt. Vì vậy, anh Văn không phải là người liên quan đến vụ án, anh Văn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 26 tháng 4 năm 2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T và bà Vương Thị X trình bày:

Ông T và bà X là cha và mẹ của bà M. Ngày 13 tháng 6 năm 2019, vợ chồng ông T, bà X cho bà M 300.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông T, bà X không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 26 tháng 4 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khương Thị Minh H trình bày:

Bà H là cháu ruột của ông Nguyễn Văn B. Ngày 18 tháng 2 năm 2021, ông B nhờ bà H đứng tên quyền sử dụng đất số AI 278043 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 18 tháng 4 năm 2007 mà ông B chuyển nhượng. Ngày 24 tháng 3 năm 2020, bà H làm hợp đồng ủy quyền lại cho ông B được toàn quyền sử dụng phần đất trên. Sau này, ông B chuyển nhượng cho ai là quyền của ông B bà H không biết. Bà H không có ý kiến gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DSST ngày 15/4/2022, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92; Điều 228, Điều 229 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hồng M đối với ông Nguyễn Văn B về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 6 năm 2019 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị Hồng M vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Hồng M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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 bù khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của bà M về việc buộc ông B trả tiền lãi 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của 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 Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

- 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà M biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên ông B nhưng bà M vẫn đồng ý ký hợp đồng và giao tiền. Ông B thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được sang tên cho ông B, không có giấy ủy quyền của bà Khương Thị Minh H về việc tham gia ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022 vô hiệu, buộc ông B trả lại cho bà M 300.000.000 đồng là có căn cứ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Hồng V, ông Võ Văn T, bà Vương Thị X, bà Khương Thị Minh H, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1, bà Hoàng Thị O đã có đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo giấy đặt tiền cọc đề ngày 15 tháng 6 năm 2019, người chuyển nhượng đất gồm có ông Nguyễn Văn B, bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị Hồng M. Theo hợp đồng đặt cọc, ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M phần đất có diện tích 340m² thuộc thửa số 646, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI 278043 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát), tỉnh Bình Dương cấp ngày 18 tháng 4 năm 2007 cấp cho bà Khương Thị Minh H tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán lần 01 ngày 15/6/2019 số tiền 200.000.000 đồng, lần 02 ngày 15/8/2019 là 300.000.000 đồng, lần 03 trong vòng 09 ngày kể từ ngày 15/6/2019 đến ngày 15/9/2019, hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M phải thanh toán cho ông B số tiền 1.500.000.000 đồng.

Các đương sự thừa nhận, ngày 15/6/2019, bà M đặt cọc cho ông B số tiền 200.000.000 đồng; ngày 08/9/2019, bà M giao cho ông B số tiền 100.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà M cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên ông B, đồng thời thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh nên không thể nào chuyển nhượng cho nguyên đơn được. Do đó, khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị Hồng M vô hiệu; buộc ông B phải trả lại cho bà M số tiền 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông B cho rằng việc bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đứng tên thay cho ông B, ông B có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất trên, khi nào ông B yêu cầu bà H ký kết các giấy tờ có liên quan đến thửa đất trên thì bà H sẽ thực hiện theo yêu cầu và không tranh chấp với ông B vì bất cứ lý do gì. Việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà M nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy: Tại thời điểm đặt cọc, phần đất chuyển nhượng do bà Khương Thị Minh H đứng tên, bà H không có văn bản ủy quyền cho ông B nhận tiền cọc hay chuyển nhượng nhưng ông B vẫn nhận cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M là vi phạm khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời, phần đất này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch B nhưng ông B vẫn nhận cọc và cam kết chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của ngân hàng là vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2019 vô hiệu. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật

Dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông B phải trả cho bà M số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn ông B kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu về tính tiền lãi trên số tiền bà M đã nhận của ông B, tại phiên tòa sơ thẩm, ông rút yêu cầu về việc tính lãi với số tiền 36.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí phúc thẩm :

Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí ông B đã đóng theo Biên lai số 0009097 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Trung Dũng