

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 131/2021/DS-PT
Ngày 20-5-2021
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

**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 Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 ngày 20 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 143/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, V, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: Đội A, thôn K, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định; tạm trú: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2020), có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1957; địa chỉ: Số A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Quang T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1939 – Luật sư của Văn phòng Luật sư D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Thanh L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1955; địa chỉ: Số C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Lê Duy T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, ấp S, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A, đường Y, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/02/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2020, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T là ông Huỳnh Nhật Q trình bày:*

Ngày 12/02/2020, bà T và ông T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất theo “Giấy biên nhận đặt cọc” lập ngày 12/02/2020, cụ thể:

+ Phần đất có diện tích 20.100,3m² thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 52 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01370 ngày 17/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trương Thị Thu C và đăng ký thay đổi chuyển nhượng sang cho bà Phạm Thị Thanh L vào ngày 20/9/2018.

+ Phần đất có diện tích 4.899,9m² thuộc thửa 244, tờ bản đồ 52 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01339 ngày 14/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trương Thị Thu C và đăng ký thay đổi chuyển nhượng sang cho bà Phạm Thị Thanh L vào ngày 20/9/2018.

Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng cả hai phần đất trên là 12.000.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 12/02/2020 và đặt cọc lần hai số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 16/02/2020. Tổng số tiền bà T đặt cọc là 500.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T nói hai phần đất trên thuộc quyền sử dụng đất của ông T nên bà T tin tưởng và đồng ý nhận chuyển nhượng chứ thực tế lúc này bà T không nhìn thấy bản gốc của hai giấy chứng nhận nói trên.

Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục đo đạc thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D có thông báo cho bà T biết là hai phần đất của ông T phải trừ diện tích hành lang an toàn đường bộ nên diện tích nhận chuyển nhượng sau khi đo đạc thực tế sẽ giảm nhiều không đúng như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T có liên hệ với ông T nhiều lần để đề nghị giảm giá tiền chuyển nhượng nhưng ông T không đồng ý.

Mặt khác, sau khi tiến hành đo đạc thì bà T mới phát hiện người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai phần đất chuyển nhượng là bà Phạm Thị Thanh L, là con gái ruột của ông T. Hành vi không trung thực của ông T đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận đặt cọc” lập ngày 12/02/2020 giữa bà T với ông T đối với 02 phần đất nêu trên. Đồng thời, bà T yêu cầu ông T phải trả lại tổng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà T đồng ý yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2020, kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 428-2020 và số 429-2020 cùng ngày 27/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

Chứng cứ nguyên đơn bà T cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 15/5/2020; bản sao “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020; bản tự khai ngày 09/7/2020; “Giấy ủy quyền” số 34, Quyền số 01/2020- SCT/CK,ĐC ngày 26/3/2020.

- Theo bản tự khai ngày 24/6/2020, biên bản lấy lời khai ngày 24/6/2020, bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 12/02/2020, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T hai phần đất, cụ thể: Phần đất có diện tích 20.100,3m² thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 52 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01370 ngày 17/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Thị Thanh L và phần đất có diện tích 4.899,9m² thuộc thửa 244, tờ bản đồ 52 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01339 ngày

14/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Thị Thanh L.

Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng hai phần đất trên theo “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020 là 12.000.000.000 đồng. Ngày 12/02/2020, ông T nhận cọc của bà T số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 16/02/2020, ông T nhận thêm cọc của bà T số tiền 300.000.000 đồng. Tổng số tiền cọc ông T đã nhận của bà T là 500.000.000 đồng. Theo “Giấy biên nhận đặt cọc” thì ghi rõ đặt cọc ngày 12/02/2020, lần một là 200.000.000 đồng, đặt cọc lần hai vào ngày 12/3/2020, số tiền 4.000.000.000 đồng, lần ba là thanh toán hết số tiền còn lại khi ra công chứng. Việc nhận cọc thực tế có khác về thời gian và số tiền so với “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020 nhưng bị đơn ông T và bà T không có ý kiến thắc mắc vì đây là sự tự nguyện thực hiện của hai bên.

Nguồn gốc hai phần đất tranh chấp là do ông T nhận chuyển nhượng lại của bà Trương Thị Thu C. Do muốn cho con gái là bà Phạm Thị Thanh L một phần tài sản nên ông để cho bà L đứng tên quyền sử dụng đất đối với hai phần đất 20.100,3m² và 4.899,9m² thuộc thửa 244, tờ bản đồ 52.

Về nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng, do bà L không am hiểu việc giao dịch đất đai, đất chuyển nhượng có nguồn gốc là tiền của ông T nên ông T đứng ra thay bà L thực hiện mọi việc thỏa thuận chuyển nhượng với bà T. Khi giao dịch, ông T cũng thông báo cho bà T biết là đất đứng tên bà L và bà T không có ý kiến gì. Đến khoảng tháng 4 năm 2020, bà T có đến nhà ông T và trình bày rằng là khi đo đạc thì diện tích hai phần đất chuyển nhượng phải trừ thêm hành lang an toàn đường bộ và yêu cầu ông T phải chịu thiệt hại cho bà T tương ứng phần hành lang đường bộ phải trừ thêm. Tuy nhiên, việc trừ hành lang là lý do khách quan, không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu của bà T là không phù hợp nên ông T không chấp nhận; bà T là người vi phạm hợp đồng nên bà T phải chịu mất cọc.

Chứng cứ bị đơn ông T cung cấp: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01370 ngày 17/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Thị Thanh L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01339 ngày 14/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Thị Thanh L; bản sao “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020 giữa ông T với bà T; bản tự khai ngày 24/6/2020; đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 18/12/2020.

- Theo bản tự khai ngày 09/7/2020, biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh L trình bày:

Nguồn gốc phần đất chuyển nhượng là của ông T tặng cho bà L. Việc chuyển nhượng đất đai thì bà L không am hiểu nên bà L để cho ba ruột là ông T đại diện bà L đứng ra giao dịch. Việc ông T đứng ra thay bà L chuyển nhượng cho bà T có sự đồng ý của bà L nhưng hai bên không có lập giấy ủy quyền mà chỉ nói miệng. Khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thì bà T biết bà L là

người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải của ông T nhưng bà T vẫn đồng ý và không có ý kiến gì.

Về giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời hạn ra công chứng và các nội dung khác của vụ án thì bà Ln thống nhất với ý kiến của ông T. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà L không chấp nhận, bà T là người vi phạm hợp đồng nên bà T phải chịu mất cọc.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L cung cấp: Bản tự khai ngày 09/7/2020; biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2020, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 18/12/2020.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị Thu T đối với ông Phạm Văn T.

- Tuyên bố hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020 giữa bà Nguyễn Thị Thu T đối với ông Phạm Văn T là vô hiệu.

- Ông Phạm Văn T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T tổng số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/01/2021, bị đơn ông Phạm Văn T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 08/02/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

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 và có yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng ông Nguyễn Văn P, ông Phạm Văn D và ông Lê Duy T. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn P trình bày:* Ngày 12/02/2020, ông P có chứng kiến việc bà T và ông T ký biên nhận đặt cọc, chứng kiến ông T giao cho bà T bản photo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L; ông T nhận của bà T số tiền cọc 200.000.000 đồng và chứng kiến việc ông T giao cho ông D số tiền môi giới 120.000.000 đồng.

- *Người làm chứng ông Phạm Văn D và ông Lê Duy T thống nhất trình bày:* Ông D và ông T là người môi giới cho bà T mua đất của ông T. Sau đó, thông qua một số người, ông D và ông T được biết bà T rao bán phần đất mà bà T nhận chuyển nhượng từ ông T và bà L nhưng không chi tiền môi giới nên có hẹn gặp bà T cùng ông T để yêu cầu trả tiền môi giới, bà T bảo không có tiền nên ông T đã dẫn ông D, ông T đến nhà bà L và bà L đã giao cho ông D, ông T số tiền môi giới là 120.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn là “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020, tại mục phương thức thanh toán và điều kiện thanh toán thể hiện ngày 12/3/2020, thì bà T phải thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng, ngày 12/5/2020, thanh toán số tiền 7.500.000.000 đồng, quyền sử dụng đất thể hiện rất rõ tại giấy biên nhận là của bà Phạm Thị Thanh L. Bà L đồng ý với giao dịch đặt cọc giữa ông T và bà T. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T không thanh toán như thỏa thuận đã ký kết là vi phạm thỏa thuận nên căn cứ vào thỏa thuận của hai bên tại “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020 thì bà T phải mất tiền cọc. Về người làm chứng theo tinh thần nội dung giấy xác nhận của ông P, ông D, ông T thể hiện ngày 12/02/2020, ông T giao tiền môi giới cho ông Nguyễn Công D số tiền 120.000.000 đồng, ngày 16/02/2020, bà L giao cho ông D, ông T số tiền môi giới 120.000.000 đồng. Như vậy, ông T, bà L giao tiền cho người môi giới là để tạo điều kiện cho bà T thực hiện hợp đồng. Bà T thừa nhận ‘Giấy biên nhận đặt cọc’ ngày 12/02/2020 là do bà T viết, là tình tiết không phải chứng minh, theo thỏa thuận không thể hiện diện tích hành lang lộ giới. Do vậy, có căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ và hợp pháp, quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Điều 187 và Điều 188 của Luật Đất đai, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Ngày 12/02/2020, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận lập biên nhận đặt cọc, tại thời điểm này ông T không là chủ sử dụng đất và cũng không có văn bản ủy quyền từ bà L nên việc giao kết hợp đồng đặt cọc là vô hiệu ngay từ khi giao kết. Ngoài ra, nếu hợp đồng đặt cọc có hiệu lực thì điều kiện 02 bên thỏa thuận có sự thay đổi diện tích hành lang đường bộ vì diện tích đất hành lang đường bộ lớn hơn rất nhiều so với diện tích hành lang đường bộ thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân bà T thay đổi không thực hiện hợp đồng là do có sự thay đổi hiện tích hành lang bảo vệ đường

bộ, sự thay đổi này giữa bà T và ông T không đạt được thương lượng nên lỗi trong trường hợp này không thuộc về ông T, bà T. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà T và ông T vô hiệu, ông T nhận của bà T số tiền 500.000.000 đồng nên ông T có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cho bà T là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/02/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Hai bên đương sự đều khai thống nhất là đã ký thỏa thuận “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020; bà T giữ hợp đồng là trên hợp đồng được kê giấy than; theo nội dung hợp đồng thì ông T chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 20.100,3m² thuộc thửa 49, tờ bản đồ 52 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01370 ngày 17/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trương Thị Thu C và đăng ký thay đổi chuyển nhượng sang cho bà Phạm Thị Thanh L vào ngày 20/9/2018 và phần đất có diện tích 4.899,9m² thuộc thửa 244, tờ bản đồ 52 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01339 ngày 14/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trương Thị Thu C và đăng ký thay đổi chuyển nhượng sang cho bà Phạm Thị Thanh L vào ngày 20/9/2018; giá chuyển nhượng 12.000.000.000 đồng; phương thức thanh toán lần 01 ngày 12/02/2020, bà T đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng đến ngày 16/02/2020, bà T đưa tiếp số tiền 300.000.000 đồng, lần 02 ngày 12/3/2020, thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng, lần 03 ngày 12/5/2020, thanh toán số tiền 7.500.000.000 đồng, điều kiện thanh toán lần 03 là khi bên A (ông T) hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc ký ủy quyền cho bên B (bà T). Bà T đã giao cho ông T tổng số tiền là 500.000.000 đồng.

[2] Bà T cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên thương lượng giá trị chuyển nhượng được tính theo diện tích đo đạc thực tế nhưng khi tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất phải trừ diện tích HLATĐB nên bà T yêu cầu ông T giảm giá tiền nhưng ông T không đồng ý. Đồng thời, khi tiến hành đo đạc thì bà T mới phát hiện người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai phần đất chuyển nhượng là bà Phạm Thị Thanh L là con gái ruột của ông T chứ không phải ông T. Ông T cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên không thương lượng theo diện tích đo đạc thực tế mà thương lượng diện

tích được tính theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi đo đạc lại diện tích bị trừ HLATĐB là lý do khách quan; khi ký kết bà T biết rõ ông T không phải chủ sử dụng đất mà người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Phạm Thị Thanh L, là con gái ruột của ông T nhưng bà T vẫn tự nguyện ký kết, bà T không thực hiện đúng thỏa thuận nên phải mất số tiền cọc.

[3] Xét thấy, tại hàng thứ 6 từ trên xuống của “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/5/2020, sau dòng chữ đại diện bên bán (bên A) có ghi cụm từ “*con gái Phạm Thị Thanh L*” và tại dòng thứ 16 của giấy biên nhận có nội dung “*Đứng tên: Phạm Thị Thanh L*”. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận chính nguyên đơn là người ghi biên nhận cọc nên nguyên đơn cho rằng không biết đất do bà L đứng tên là không đúng với chính chứng cứ do nguyên đơn xuất trình. Đồng thời, trong hợp đồng đặt cọc không có một điều khoản nào thể hiện nội dung phần đất bị trừ hành lang đường bộ thì bị hủy. Tuy nhiên, do tại thời điểm ông T ký giấy biên bản nhận đặt cọc thì ông T không phải là chủ sử dụng đất, ông T không được ủy quyền của bà L để thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên; ông T với bà L cho rằng do bà L không am hiểu việc giao dịch đất đai và đất chuyển nhượng có nguồn gốc là tiền của ông T nên ông T đứng ra thay bà L thực hiện mọi việc thỏa thuận chuyển nhượng với bà T và bà L đồng ý đối với mọi việc nhưng theo quy định của pháp luật, việc ủy quyền phải lập thành văn bản và có công chứng của cơ quan có thẩm quyền. Ông T và bà L không thực hiện đúng trình tự và thủ tục pháp luật quy định nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định. Như vậy, ngày 12/02/2020, ông T ký kết thỏa thuận chuyển nhượng theo “Giấy biên nhận đặt cọc” là thực hiện công việc không có sự ủy quyền từ bà L dù việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà T với ông T vào ngày 12/02/2020 là tự nguyện giữa hai bên nhưng ông T không là chủ sử dụng đất nên thỏa thuận chuyển nhượng theo “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020 giữa bà T với ông T bị vô hiệu ngay từ thời điểm hai bên giao kết theo quy định tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Do thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng theo “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 12/02/2020 bị vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về nguyên đơn và bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét, lời khai của người làm chứng tại phiên tòa, ông P chứng kiến việc ông T giao tiền môi giới mua đất cho ông D; ông T, ông D nhận tiền môi giới từ bà L. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thừa nhận có việc thỏa thuận môi giới, việc ông T giao tiền cho những người trên không liên quan đến bà T, người làm chứng và bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh số tiền ông T giao cho ông D, ông T, ông D liên quan đến thỏa thuận với bà T nên không có căn cứ để xem xét.

[6] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có căn cứ; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/02/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D là không có căn cứ.

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

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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, 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 Phạm Văn T.
2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/02/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045647 ngày 27/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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**

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết