

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 151/2022/DS-PT
Ngày 29-7-2022
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 Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 việc về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/QĐ-PT ngày 15/6/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 12, ấp 3, xã T1, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Công C1, sinh năm 1953;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng C2, sinh năm 1954; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Công C1: Ông Huỳnh Mẫn Đ, sinh năm 1998; địa chỉ: Xã G, huyện T1, tỉnh Bình Thuận, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022); có mặt.

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

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xăng dầu K; địa chỉ: Đường ĐT 748, tổ 2, ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Công C1, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Châu G, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 2, ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Châu G: Ông Huỳnh Mẫn Đ, sinh năm 1998; địa chỉ: Xã G, huyện T1, tỉnh Bình Thuận, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Châu G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/3/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Vào ngày 06/11/2020 do có nhu cầu mua đất nên bà C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 939.9m², ngang 20, dài 49, không rõ số tờ số thửa (sau này bà mới biết số thửa là 366, tờ bản đồ số 50), vì tin tưởng nên bà C cũng không xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C chỉ biết phần đất tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông C1 và bà C2 với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Bà C đã đặt cọc cho ông C1, bà C2 số tiền là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) vào ngày 06/11/2020. Hai bên thỏa thuận 90 ngày sau sẽ làm thủ tục sang tên tách sổ, tức là ngày 06/3/2021 thì hai bên sẽ ra phòng công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C sẽ đưa đủ số tiền còn lại là 3.800.000.000 đồng (ba tỷ, tám trăm triệu đồng) cho ông C1, bà C2. Ông C1, bà C2 phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên tách sổ cho bà C. Bà C đã giao tiền cho ông C1, bà C2, sau đó ông C1 và bà C2 giao tiền lại cho bà G là con của ông C1, bà C2 cất giữ. Việc giao nhận tiền có con của ông C1, bà C2 là bà Trần Thị Châu G chứng kiến và ký tên vào người làm chứng. Tuy nhiên, cho đến nay bà C đã nhiều lần yêu cầu ông C1, bà C2 thực hiện việc sang tên tách sổ nhưng ông C1 và bà C2 vẫn không thực hiện, nhận thấy hành vi của ông C1 và bà C2 không rõ ràng nên bà C có tìm hiểu thì mới phát hiện thửa đất nêu trên là do Nhà nước cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn (viết tắt TNHH) Xăng dầu K thuê đất có trả tiền hàng năm. Lúc này bà C mới biết phần đất thuộc tờ bản đồ R, thửa đất số I, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 00419 do Sở T tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/211 cho Công ty TNHH Xăng dầu K. Bà C nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, bà C nhiều lần yêu cầu ông C1, bà C2 trả lại số tiền đã nhận cọc nhưng ông C1, bà C2 không thực hiện. Vì vậy, nay bà C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2020 được ký kết giữa bà C và ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 đối với thửa đất có diện tích 939,9m² (ngang 20, dài 49), phần đất thuộc tờ bản đồ R, thửa đất số I, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT 00419 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 21/10/211 cho Công ty TNHH Xăng dầu K, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương và buộc ông C1 và bà C2 phải trả lại cho bà C số tiền đã nhận cọc là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2021, bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp Công ty TNHH Xăng dầu K ông Trần Công C1 trình bày: Mọi việc giao dịch với bà Nguyễn Thị Kim C thì ông C1, bà C2 không rõ. Mọi việc là do con ông là bà Trần Thị Châu G biết sự việc và giao dịch với bà C. Ông C1 và vợ là bà C2 không biết gì, ông C1, bà C2 chỉ biết ký vào hợp đồng đặt cọc ghi ngày 06/11/2020 và có đóng dấu Công ty TNHH Xăng dầu K vào hợp đồng đặt cọc. Ông C1 không có nhận tiền của bà C, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng C2 trình bày: Mọi việc giao dịch với bà Nguyễn Thị Kim C thì ông C1, bà C2 không rõ. Mọi việc là do con bà là bà Trần Thị Châu G giao dịch với bà C. Bà C2 và chồng ông C1 không biết gì, bà C2 chỉ biết ký vào hợp đồng đặt cọc ghi ngày 06/11/2020 và có đóng dấu Công ty TNHH Xăng dầu K vào hợp đồng đặt cọc nên bà C2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Châu G trình bày: Bà G không trình bày ý kiến.

Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C đối với bị đơn ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy "hợp đồng đặt cọc mua bán đất" giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 được ký kết ngày 06/11/2020.

Buộc ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền nhận cọc là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/01/2022, bị đơn ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Châu G đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông Trần Công C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Châu G không thay đổi, bổ sung, không rút đơn kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng C2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 và bà Trần Thị Châu G và đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 và bà Trần Thị Châu G làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 và bà Trần Thị Châu G, nhận thấy:

Ngày 06/11/2020 ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 tự nguyện lập một văn bản giấy viết tay “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kim C thửa đất có diện tích: 939.9m² (ngang 20m, dài 49m), đất tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Bà C đã đặt cọc cho ông C1, bà C2 số tiền là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) vào ngày 06/11/2020. Giấy “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” có ghi, hôm nay, ngày 06/11/2020 bên A (ông C1, bà C2) có nhận của bên B (bà C) số tiền là: 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2021 (các bút lục số 25 và 28) ông C1, bà C2 không thừa nhận có nhận tiền đặt cọc do bà C trả ngày 06/11/2020 cho hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 06/11/2020. Ông C1 và bà C2 thừa nhận có ký tên và đóng dấu mộc Công ty TNHH Xăng dầu K vào giấy viết tay “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất do con gái tên Trần Thị Châu G đưa và giao dịch với bà C”.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Kim C có bản tự khai cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 06/11/2020, hai bên tự nguyện thỏa thuận miệng 90 ngày sau sẽ làm thủ tục sang tên tách sổ, tức là ngày 06/3/2021, các đương sự sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C sẽ trả đủ số tiền còn lại là 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng) cho ông C1, bà C2, nhưng phía ông C1 và bà C2 không thừa nhận.

Tại đơn kháng cáo ông C1, bà C2 cho rằng bà Trần Thị Châu G là con ruột có nhu cầu vay tiền, bà C có đưa ra điều kiện muốn vay tiền phải xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 336, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà C thì bà C mới chấp nhận cho bà G vay tiền. Nên ông C1, bà C2 mới ký vào tờ giấy Hợp đồng đặt cọc với bà C để cho bà G vay tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông C1, bà C2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh số tiền 1.200.000.000 đồng ông C1 và bà C2 không có nhận tiền theo Giấy đặt cọc lập ngày 06/11/2020.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CT 00419 do Sở T. tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2011 cho Doanh nghiệp tư nhân Xăng dầu K (được đổi tên thành Công ty TNHH Xăng dầu K) được quyền sử dụng diện tích: 939,9m², mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, tọa lạc tại xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương nên ông Trần Công C1 và vợ bà Nguyễn Thị Hồng C2 không được quyền thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán đất diện tích: 939,9m² thuộc Công ty TNHH Xăng dầu K, được sử dụng đất để sản xuất kinh doanh; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 06/11/2020 giữa ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 với bà Nguyễn Thị Kim C bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết được quy định tại Điều 123 và 131 của Bộ luật Dân sự, nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận như án sơ thẩm là có căn cứ.

Ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 và bà Trần Thị Châu G kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu nào khác để chứng minh ông C1 và bà C2 chưa nhận tiền 1.200.000.000 đồng tại giấy viết tay do ông C1, bà C2, bà G với bà C lập ngày 06/11/2020 nên không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của ông C1, bà C2 và bà G như quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Công C1 và bà Nguyễn Thị Hồng C2 là người cao tuổi, nên được miễn án phí phúc thẩm. Bà Trần Thị Châu G phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 131, 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 175 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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;

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Châu G; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C đối với bị đơn ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy “hợp đồng đặt cọc mua bán đất” giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 được ký kết ngày 06/11/2020.

- Buộc ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền nhận cọc là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Hồng C2 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà C đã nộp theo Biên lai thu số 0045772 ngày 10/3/2021 tại Chi cục T2 huyện D, tỉnh Bình Dương.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Trần Công C1; bà Nguyễn Thị Hồng C2, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0007088 và số 0007089 ngày 12/01/2022 của Chi cục T2 huyện D.

Bà Trần Thị Châu G phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007087 ngày 12/01/2022 của Chi cục T2 huyện D.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Bùi Văn Tâm

