

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 264/2022/DS-PT
Ngày 23-11-2022
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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng.
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2022/QĐPT-DS, ngày 24 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố Bình Đ 2, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1992; địa chỉ: số 1056/31C, tỉnh lộ 43, tổ 17C, khu phố 1, phường B1, thành phố Th1, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Phí Quang N, sinh năm 1992; địa chỉ: khu phố S, phường T, thành phố X, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021).

- *Bị đơn*: Ông Ngô Minh D, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp Hòa Cường, xã Minh Hòa, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1985;

2. Ông Bùi Việt N, sinh năm 1984 ;

Trú cùng địa chỉ: ấp Tân Phú, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Bùi Văn D1, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Ngô Minh D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2021, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị H và đại diện nguyên đơn ông Phí Quang N, ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ngày 20/7/2021, bà Trần Thị H và ông Ngô Minh D có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông D trình bày đất chuyển nhượng là của ông D và ông D được toàn quyền quyết định mọi vấn đề về việc chuyển nhượng phần đất trên. Do bà H có mối quan hệ quen biết với ông D nên đã tin tưởng đồng ý đặt cọc với nội dung thỏa thuận như sau: Giá trị thửa đất: 2.000.000.000 đồng; diện tích chuyển nhượng là 1.154,4m² nhưng trong hợp đồng ghi là 1.413m² (ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L mà chưa trừ phần đất bà L đã chuyển nhượng cho người khác là 258,6m²); số tiền bà H đặt cọc là: 330.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.670.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hợp đồng được ký tại phòng công chứng; thời gian công chứng thì không ghi vì lúc này đang dịch Covid 19 nên các bên chưa xác định thời gian công chứng. Sau khi hết dịch Covid 19, bà H có liên hệ với ông D để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông D không nghe điện thoại. Do nghi ngờ ông D, nên bà H có đến địa phương tìm hiểu thông tin thì được biết phần đất bà H nhận chuyển nhượng từ ông D lại đứng tên bà Phạm Thị L. Do đó, việc ông D ký hợp đồng đặt cọc với bà H là không có cơ sở pháp lý. Vì vậy, bà H có liên hệ với ông D lấy lại tiền cọc nhưng ông D không đồng ý trả tiền nên bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/7/2021 giữa bà Trần Thị H và ông Ngô Minh D đối với phần đất có diện tích 1.413m²), thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, bà H yêu cầu ông D trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 330.000.000 đồng.

2. Theo biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2021, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Minh D trình bày:

Ông Ngô Minh D có chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 1.413m^2 (thực tế là $1.154,4\text{m}^2$) thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị L. Sau đó, bà L chuyển nhượng cho ông Bùi Văn D1. Ngày 13/7/2021, ông D chuyển nhượng lại cho ông D theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2021 với giá là 1.900.000.000 đồng, ông D đặt cọc trước cho ông D 400.000.000 đồng. Qua thông tin thì được biết bà H có nhu cầu mua đất nên ngày 20/7/2021, ông D đã chuyển nhượng lại cho bà H với giá là 2.000.000.000 đồng, ông D thừa nhận đã nhận của bà H số tiền cọc là 330.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.670.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hợp đồng được ký tại phòng công chứng; thời gian công chứng thì không thể hiện vì lúc này đang dịch Covid 19 nên các bên chưa xác định thời gian mà chỉ thỏa thuận miệng là khi phòng công chứng mở lại thì sẽ đi công chứng hợp đồng. Thời điểm bà H ký Hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2021 thì phần đất có diện tích 1.413m^2 (thực tế là $1.154,4\text{m}^2$) thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 09 vẫn đứng tên chủ quyền là bà Phạm Thị L nhưng về bản chất thì bà L đã chuyển nhượng xong cho ông D và bà L đã nhận đủ tiền nên không có ý kiến gì. Còn ông D sau đó cũng đã chuyển nhượng lại cho ông D vào ngày 13/7/2021. Sau đó, bà H gọi điện cho ông D không muốn tiếp tục hợp đồng mà yêu cầu ông D trả tiền cọc nên ông D đã nhận chuyển nhượng luôn từ ông D theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/9/2021. Khi có giấy ủy quyền từ ông D, ông D có gọi cho bà H để công chứng hợp đồng nhưng bà H nói không có tiền mua nữa. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông D không đồng ý.

3. Theo bản tự khai ngày 12/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D1 trình bày:

Trước đây, ông D có nhận chuyển nhượng của bà L phần đất có diện tích 1.413m^2 thuộc thửa đất 10, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01323 ngày 15/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà L. Việc chuyển nhượng không tiến hành thủ tục sang tên mà bằng hình thức ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2021. Việc thanh toán đã hoàn thành trong ngày 25/6/2021. Sau đó, ông D chuyển nhượng lại cho ông D theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/9/2021 và cũng bằng hình thức ủy quyền mà không tiến hành thủ tục sang tên. Ông D đã nhận tiền đầy đủ từ ông D và không có tranh chấp gì trong vụ án này. Về nội dung vụ án, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

4. Theo bản tự khai ngày 19/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:

Trước đây, bà L là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.413m², thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01323 ngày 15/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà L. Sau đó, bà L chuyển nhượng lại cho ông Bùi Văn D1 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2021. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng thì bà L không nhớ vì đã lâu. Khi chuyển nhượng không tiến hành thủ tục sang tên mà chỉ bằng hình thức ủy quyền, bà L cũng đã nhận tiền đủ. Nay bà L không còn liên quan hay trách nhiệm gì đối với phần đất trên. Về nội dung vụ án, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

5. Theo đơn vắng mặt ngày 19/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Việt N trình bày:

Ông N thống nhất với ý kiến của bà Phạm Thị L. Về nội dung vụ án, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Trần Thị H đối với ông Ngô Minh D.

1.1. Tuyên bố hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 20/7/2021 giữa bà Trần Thị H đối với ông Ngô Minh D là vô hiệu.

1.2. Ông Ngô Minh D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền nhận cọc là 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông D không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông D còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Ngô Minh D phải chịu số tiền là 16.800.000 đồng (mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

2.2. Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0007109 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/7/2022 bị đơn ông Ngô Minh D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện 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.

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. Về nội dung: Các bên thống nhất về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc đã giao nhận. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông D không phải là chủ sử dụng đất, khi ký kết hợp đồng thì ông D không có sự ủy quyền của chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị L và người nhận ủy quyền của bà L là ông Bùi Văn D1. Như vậy, ngày 20/7/2021, ông D ký kết thỏa thuận chuyển nhượng theo “Hợp đồng đặt cọc” là thực hiện công việc không có sự ủy quyền từ bà L hay ông D. Mặc dù, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà H với ông D vào ngày 20/7/2021 là tự nguyện giữa hai bên nhưng ông D không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền ký kết việc đặt cọc trên. Đến ngày 28/9/2021 ông D mới được sự ủy quyền từ bà L, ông D cho ông D theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/9/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân. Ông D ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H vào ngày 20/7/2021, trước thời điểm được ông D ủy quyền là vi phạm Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, theo quy định tại Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thỏa thuận chuyển nhượng theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 20/7/2021 giữa bà H với ông D là giao dịch bị vô hiệu, không phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau. Do bà H và cả ông D đều có lỗi do một bên không tìm hiểu kỹ về diện tích đất, còn ông D biết tình trạng đất những vẫn đồng ý chuyển nhượng cho bà H. Thực tế, hiện nay thửa đất ông D cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2021 vô hiệu và buộc ông D phải hoàn trả số tiền cọc 330.000.000 đồng cho bà H là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các 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, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L, ông Bùi Việt N, ông Bùi Văn D1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 20/7/2021, giữa bà H với ông D đã ký “Hợp đồng đặt cọc”, theo đó các bên thỏa thuận nội dung như sau: Ông D đồng ý chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 1.413m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với tổng trị giá là 2.000.000.000 đồng; bà H đã đặt cọc cho ông D số tiền là 330.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Bà H trình bày khi ký hợp đồng đặt cọc với ông D thì bà chưa được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa đi xem hiện trạng đất. Sau này, khi về địa phương xác minh thì bà H mới biết đất nhận chuyển nhượng đứng tên bà L chứ không phải ông D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01323 ngày 15/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Phạm Thị L. Bà H cho rằng việc làm của ông D đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu ông D phải trả lại số tiền bà H đã đặt cọc là 330.000.000 đồng. Bị đơn ông D xác định khi ký hợp đồng đặt cọc với bà H, ông D có trình bày là phần đất diện tích 1.154,4m² ông D đã nhận chuyển nhượng của người khác nên được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất. Việc bà H cho rằng không biết hiện trạng đất là không đúng vì thực tế bà H là người mua bán đất nên có biết vị trí miếng đất này. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông D đã nhận chuyển nhượng từ ông D theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2021 (*trước thời điểm ký đặt cọc với bà H*) và ông D đã nhận ủy quyền toàn phần từ ông D theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/9/2021 nên việc ông D ký hợp đồng đặt cọc với bà H ngày 20/7/2021 là phù hợp với quy định pháp luật. Ông D xác định bà H là người có lỗi dẫn đến hợp đồng không được thực hiện nên bà H phải chịu mất số tiền đặt cọc là 330.000.000 đồng.

[2.1] Sau khi xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được, xét thấy: Theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2021 thì bà H là người nhận chuyển nhượng đất đã trực tiếp ký kết và thanh toán tiền cọc, bên chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc là ông D nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01323 ngày 15/4/2015 thì bà Phạm Thị L là người đứng tên, ông D không phải là chủ sử dụng đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc với bà H thì ông D cũng không được sự ủy quyền của chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị L và thời điểm đó người nhận ủy quyền của bà L là ông Bùi Văn D1. Vì vậy, căn cứ quy định tại theo quy định tại Điều 168 của Luật

Đất đai năm 2013; các Điều 117, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thỏa thuận chuyển nhượng theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 20/7/2021 giữa bà H với ông D là giao dịch bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận; bên bà H không tìm hiểu rõ ông D không phải chủ sử dụng đất mà vẫn ký kết hợp đồng, còn ông D cũng biết rõ mình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông D, không có sự ủy quyền từ ông D hay bà L bằng văn bản mà vẫn ký kết hợp đồng nên cả hai bên cùng có lỗi nên không phát sinh việc bồi thường thiệt hại. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu và yêu cầu ông D phải trả lại số tiền bà H đã đặt cọc là 330.000.000 đồng được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác định số tiền đặt cọc 330.000.000 đồng thực chất là tiền bà H cho ông D vay nhưng để làm tin nên bà H yêu cầu ông D ký hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, bị đơn ông D không thừa nhận quan hệ vay tiền với bà H và đại diện nguyên đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày này của đại diện nguyên đơn.

[2.2] Bị đơn ông D cho rằng diện tích đất trên ông D đã nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị L, việc chuyển nhượng không có tiến hành thủ tục sang tên mà bằng hình thức ủy quyền theo “Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2021”. Sau đó, ông D đã chuyển nhượng lại cho ông D theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2021 và ông D đã ủy quyền cho ông D từ ngày 28/9/2021 nên việc ông D ký hợp đồng đặt cọc với bà H là hợp pháp. Xét thấy, “Giấy ủy quyền ngày 13/7/2021” được lập giữa ông D với ông D không được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng ủy quyền ngày 28/9/2021 đã ký giữa ông D với ông D tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V thì lại được lập sau ngày ông D ký hợp đồng đặt cọc với bà H (ngày 20/7/2021) nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày trên của bị đơn.

[2.3] Đối với ông Ngô Mạnh H (em trai của ông D) là người môi giới đất cho bà H và ông D. Tuy nhiên, qua xác minh tại chính quyền địa phương thì ông Hồ đi làm ăn xa, rất ít khi về nhà, gia đình cũng không liên lạc được với ông Hồ và các bên không tranh chấp tiền môi giới nên cấp sơ thẩm không đưa ông Ngô Mạnh H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2.4] Đối với bà Phạm Thị L là chủ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01323 ngày 15/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà L. Hiện tại, bà L đã chuyển nhượng cho ông D nên bà L và chồng là ông Bùi Việt N không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Sau đó, ông Bùi Văn D1

nhận chuyển nhượng lại của bà L, việc chuyển nhượng không có sang tên mà bằng hình thức ủy quyền theo “Hợp đồng ủy quyền” ngày 25/6/2021, giữa bà L với ông D không có yêu cầu hay tranh chấp gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.5] Phần đất các bên đặt cọc có tranh chấp trên đã được ông Ngô Minh D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS06043 ngày 05/04/2022. Do bà H yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại tiền cọc và không có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông X tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh D.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 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, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Trần Thị H đối với ông Ngô Minh D.

- Tuyên bố hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2021” giữa bà Trần Thị H đối với ông Ngô Minh D là vô hiệu.

- Ông Ngô Minh D có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị H số tiền nhận cọc là 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông D không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông D còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Minh D phải chịu số tiền là 16.800.000 đồng (mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0007109 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Ngô Minh D phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010868 ngày 31/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền