

Bản án số: 257/2018/DS-PT
Ngày 30-11-2018
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 Văn Tường

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Nguyễn Văn Tài

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2017/TLPT-DS ngày 24/9/2018 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Mạnh H, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ Y, ấp Z, xã P, huyện O, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lê Thị G, sinh năm 1981; địa chỉ: Số X, khu phố L, phường M, thành phố K, tỉnh Bình Dương (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 8 năm 2017), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959; nơi thường trú: Xóm X1, xã F, huyện S, tỉnh Hà Nam; nơi tạm trú: Số X2, khu phố A, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Thiện Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: X3, phường 12, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2018), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Tuyết D, sinh năm 1968; nơi cư trú: tổ Y, ấp Z, xã P, huyện O, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1964; nơi thường trú: Xóm X1, xã F, huyện S, tỉnh Hà Nam; nơi tạm trú: số 309/1, khu phố 1A, phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1962; nơi thường trú: X4, xã F, huyện S, tỉnh Hà Nam; nơi tạm trú: Số X5, khu phố T2, phường G, thị xã D1, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Lê Trọng L1, sinh năm 1964; nơi thường trú: Thôn X6, xã E, huyện R, tỉnh Thanh Hóa; nơi tạm trú: khu phố Q, phường N, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phan Sỹ H1, sinh năm 1980; nơi cư trú: ấp X6, xã L, huyện O, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Đỗ Thị T6, sinh năm 1946; nơi cư trú: Tổ X7, ấp B, xã Th, huyện O, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông Phạm Mạnh H có vợ là bà Phạm Thị Tuyết D. Ngày 09 tháng 4 năm 2017, ông Phạm Mạnh H và ông Nguyễn Văn T ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Bên bán là ông Nguyễn Văn T (bên A); bên mua là ông Phạm Mạnh H (bên B). Hai bên thỏa thuận: Ông Nguyễn Văn T đồng ý bán một lô đất tại ấp B, xã Th, huyện O, tỉnh Bình Dương có diện tích 715m² (chiều ngang 11m, chiều dài 65m), thuộc thửa số 583, tờ bản đồ số 23, tổng diện tích được cấp là 2.143,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS01755 ngày 21 tháng 02 năm 2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn T; giá chuyển nhượng là 770.000.000 đồng. Về vị trí đất nhận chuyển nhượng, dù trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện cụ thể, nhưng ông Phạm Mạnh H đã đến xem đất trên thực tế, ông Phạm Mạnh H xác định vị trí đất tính từ hướng Đông vào 11m. Tuy nhiên, sau đó ông Phan Sỹ H1 (cũng là người làm chứng ký tên trong hợp đồng đặt cọc) cũng có ý định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, ông Phan Sỹ H1 đã đề nghị ông Phạm Mạnh H hoán đổi vị trí đất chuyển nhượng cho ông Phan Sỹ H1, ông Phan Sỹ H1 sẽ nhận chuyển nhượng phần đất ở bên ngoài tính từ hướng Đông vào 11m, ông Phạm Mạnh H sẽ nhận chuyển nhượng phần đất tiếp giáp với ông Phan Sỹ H1 (phần giữa đất của ông Nguyễn Văn T); Ông Phạm Mạnh H đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn T 50.000.000 đồng; khi nào ra công chứng ông Phạm Mạnh H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Nguyễn Văn T (hẹn 01 tháng sau kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc); Ông

Nguyễn Văn T lo thủ tục ký giấy tờ; Mọi chi phí đo đạc, ủng hộ địa phương ông Nguyễn Văn T chịu; Thủ tục chuyển quyền và sang tên trước bạ do ông Phạm Mạnh H chịu. Trong vòng 30 ngày làm thủ tục mua bán: nếu ông Phạm Mạnh H không có ý định mua thì mất toàn bộ số tiền đặt cọc; ông Nguyễn Văn T cam kết giao đủ diện tích đất và đúng vị trí theo quyền sử dụng đất; nếu ông Nguyễn Văn T thay đổi ý định bán hoặc có sự tranh chấp làm đình chỉ việc mua bán thì phải bồi hoàn cho bên B gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc; Trường hợp đất đai nằm trong khu vực quy hoạch, giải tỏa, cấm mua bán mà cả hai bên đều không biết do quy định của Nhà nước, bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc một lần cho bên B trong vòng 24 giờ kể từ lúc phát hiện.

Hợp đồng đặt cọc được ký kết tại một quán nước (ông Phạm Mạnh H không nhớ tên quán cụ thể) tại xã U, huyện O, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, trong hợp đồng không thể hiện nơi ký kết. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, trên đất có cây cao su đang thu hoạch.

Sau 30 ngày, kể từ ngày 09 tháng 4 năm 2017 đến ngày 09 tháng 5 năm 2017, ông Phạm Mạnh H có đến Văn phòng Công chứng O để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Nguyễn Văn T không có mặt. Ông Phạm Mạnh H có điện thoại cho ông Nguyễn Văn T để yêu cầu ông Nguyễn Văn T cùng ông Phạm Mạnh H đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Nguyễn Văn T vẫn không đến. Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp và ông Phạm Mạnh H khởi kiện.

Việc đặt cọc này, vợ ông Phạm Mạnh H có biết; tiền đặt cọc là tài sản chung của ông Phạm Mạnh H và bà Phạm Thị Tuyết D. Tuy nhiên, bà Phạm Thị Tuyết D không có ký tên trong hợp đồng đặt cọc.

Việc ông Nguyễn Văn T liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương để đề nghị tách thửa, đo đạc, cắm mốc nhằm chuẩn bị cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Mạnh H, ông Phạm Mạnh H không được biết. Vì thủ tục này theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do ông Nguyễn Văn T thực hiện.

Việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay cũng không thể thực hiện được, vì kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2017, không thể tách thửa để chuyển nhượng dưới 1.000m² (Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương).

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 8 năm 2017, ông Phạm Mạnh H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Mạnh H và ông Nguyễn Văn T ký vào ngày 09 tháng 4 năm 2017 và buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Phạm Mạnh H số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Phạm Mạnh H và bà Lê Thị G là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Mạnh H thống nhất thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông Phạm Mạnh H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Mạnh H và ông Nguyễn Văn T ký vào ngày 09

tháng 4 năm 2017 vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Phạm Mạnh H số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông Nguyễn Văn T có vợ là bà Nguyễn Thị T6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS01755 ngày 21 tháng 02 năm 2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn T, diện tích được cấp là 2.143,7m², thuộc thửa số 583, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện O, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị T6 năm 2016, giá chuyển nhượng khoảng 1.600.000.000 đồng. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn T7 (em bà con bên vợ ông Nguyễn Văn T) và ông Lê Trọng L1. Do ông Nguyễn Văn T là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mọi giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất này ông Nguyễn Văn T sẽ là người trực tiếp ký kết trên cơ sở sự thống nhất của những người còn lại.

Ngày 09 tháng 4 năm 2017, ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Mạnh H ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nội dung như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Phạm Mạnh H. Hợp đồng đặt cọc ngày 09 tháng 4 năm 2017 do ông Phạm Mạnh H cung cấp có nội dung hoàn toàn giống với Hợp đồng đặt cọc ngày 09 tháng 4 năm 2017 do ông Nguyễn Văn T cung cấp; tuy nhiên hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Văn T cung cấp không có chữ ký và chữ viết tên của ông Phạm Mạnh H, điều này là do sơ suất, ký sót, ông Nguyễn Văn T không có ý kiến gì.

Về vị trí đất nhận chuyển nhượng, dù trong hợp đồng đặt cọc chưa thể hiện cụ thể, nhưng cùng thời điểm đó, ông Phan Sỹ H1 là bạn của ông Phạm Mạnh H cũng có ý định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, ông Phan Sỹ H1 và ông Phạm Mạnh H đã đến xem đất trên thực tế và tự lựa chọn vị trí đất của mỗi người ngang 11m, chiều dài 65m, và vị trí đất mà ông Nguyễn Văn T đồng ý chuyển nhượng cho ông Phạm Mạnh H và ông Phan Sỹ H1 được tính từ hướng Đông kéo vào 22m (phần này không có thổ cư). Ông Phan Sỹ H1 cũng là người làm chứng ký tên trong hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Mạnh H.

Hợp đồng đặt cọc được ký kết tại quán nước của nhà ông Phan Sỹ H1, gần Trung tâm Hành chính huyện O tại xã L, huyện O, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, trong hợp đồng không thể hiện nơi ký kết. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, trên đất có cao su đang thu hoạch khoảng trên 10 năm tuổi và 01 nhà kho nhỏ (nằm giáp ranh đất) để chứa phân bón cây cao su.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn T đã liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương để đề nghị tách thửa, đo đạc, cắm mốc nhằm chuẩn bị cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Mạnh H (theo Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20 tháng 4 năm 2017, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng

thửa đất ngày 20 tháng 4 năm 2017 và Mảnh trích lục địa chính ngày 21 tháng 4 năm 2017 mà ông Nguyễn Văn T cung cấp). Ông Nguyễn Văn T có báo cho ông Phạm Mạnh H biết vấn đề này để ông Phạm Mạnh H đến chứng kiến.

Sau 30 ngày kể từ ngày 09 tháng 4 năm 2017, ông Phạm Mạnh H không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn T có điện thoại cho ông Phạm Mạnh H để yêu cầu ông Phạm Mạnh H cùng ông Nguyễn Văn T đến Văn phòng công chứng O ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Phạm Mạnh H vẫn không đến. Ông Nguyễn Văn T cũng có thương lượng tiền cọc với ông Phạm Mạnh H nhưng ông Phạm Mạnh H không đồng ý. Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp và ông Phạm Mạnh H khởi kiện.

Việc ông Nguyễn Văn T nhận tiền đặt cọc của ông Phạm Mạnh H, bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Văn T7 và ông Lê Trọng L1 đều biết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phan Sỹ H1, ông Phan Sỹ H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí đất chuyển nhượng cho ông Phan Sỹ H1 thể hiện rõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn T nộp cho Tòa.

Nay, ông Nguyễn Văn T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Mạnh H vì ông Phạm Mạnh H có lỗi nên phải mất cọc. Việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không thể thực hiện được, vì kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2017, không thể tách thửa để chuyển nhượng dưới 1.000m² (Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết D trình bày: Bà Phạm Thị Tuyết D là vợ ông Phạm Mạnh H, bà Phạm Thị Tuyết D thống nhất với lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Mạnh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Bà Nguyễn Thị T6 là vợ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T6 thống nhất với lời khai và ý kiến của ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T7 trình bày: Ông T7 thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông Nguyễn Văn T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Mạnh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng L1 trình bày: Ông Lê Trọng L1 thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông Nguyễn Văn T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Mạnh H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Mạnh H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 09 tháng 4 năm 2017 giữa ông Phạm Mạnh H và ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho ông Phạm Mạnh H số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/7/2018, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền 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 nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ xác định chiều ngang, chiều dài phần đất nhưng không có thỏa thuận tứ cận cụ thể. Nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng bên còn lại không ra Văn phòng công chứng để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hai bên hiện nay đều xác định hợp đồng vi phạm về việc diện tích tối thiểu được tách thửa của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn không xác định vị trí thửa đất đặt cọc, chưa có ý kiến của bà T6 là vợ của ông Tr trong hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để xem xét. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã 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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được làm và nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng

đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn ông Tr trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng, vì cho rằng giao dịch giữa các bên không tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Bị đơn ông Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng sau khi nhận cọc đã tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng đất nhưng ông H không muốn tiếp tục chuyển nhượng; Do ông H vi phạm nên phải bị mất cọc theo thỏa thuận giữa các bên và quy định của pháp luật.

[3] Đối chiếu lời trình bày của các đương sự và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[3.1] Hợp đồng đặt cọc có các nội dung chính: Đất chuyển nhượng diện tích 715m² (chiều ngang 11m, chiều dài 65m); giá chuyển nhượng 770.000.000; số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng; hai bên hẹn 01 tháng sẽ đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất và giao hết số tiền còn lại. Nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình có đến Văn phòng công chứng, nhưng bên còn lại không đến. Tuy nhiên, các bên đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Sau khi nhận cọc, ông Tr đã liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường để làm các thủ tục chuyển nhượng đất (theo Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20 tháng 4 năm 2017; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20 tháng 4 năm 2017 và Mảnh trích lục địa chính ngày 21 tháng 4 năm 2017 mà bị đơn đã cung cấp). Như vậy, bị đơn đã đồng ý chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên mới làm các thủ tục nêu trên.

[3.2] Lý do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được nêu trong đơn khởi kiện ngày 24 tháng 8 năm 2017 của nguyên đơn là: Kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2017, không thể tách thửa để chuyển nhượng diện tích đất dưới 1.000m² theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì đến ngày 10/10/2017 mới có hiệu lực. Như vậy, khi nguyên đơn khởi kiện thì quyết định trên chưa được ban hành, nhưng nguyên đơn đã lấy lý do không tách thửa được để khởi kiện là không phù hợp; Điều này thể hiện ý chí của nguyên đơn là không muốn tiếp tục việc chuyển nhượng đất; thực tế ông Phan Sỹ H1 cũng đặt cọc cùng thời điểm với nguyên đơn, diện tích đất tương tự nhưng vẫn được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tài sản giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là tài sản chung của vợ chồng, nhưng không được sự đồng ý của người vợ; hợp đồng đặt cọc không thể hiện tài sản trên đất cũng như vị trí, tứ cận phần đất nên bị vô hiệu. Đánh giá này của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa toàn diện, khách quan; Bởi lẽ, việc ký kết hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Luật không quy định hợp đồng đặt cọc phải thỏa mãn các điều kiện như trên; Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thiếu các nội dung này thì mới được coi là có đối tượng không thực hiện được nên bị vô hiệu.

[3.5] Xét thấy, khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2017, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; các bên tham gia ký kết hợp đồng một cách tự nguyện, nội dung thoả thuận về số tiền đặt cọc, phạt cọc, mất cọc và các nội dung khác để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật Dân sự và có ý nghĩa ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên. Do nguyên đơn không đồng ý thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên lỗi trong trường hợp này thuộc về nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn bị mất tiền cọc là đúng với sự thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự.

[4] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, nên kháng cáo của bị đơn là có cơ sở. Cần sửa bản án sơ thẩm cho đúng pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bình Dương như sau:
 - 2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Mạnh H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
 - 2.2. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09 tháng 4 năm 2017 giữa ông Phạm Mạnh H và ông Nguyễn Văn T.
 - 2.3. Tuyên bố ông Phạm Mạnh H mất tiền cọc. Ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) mà ông Phạm Mạnh H đã đặt cọc.
3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Mạnh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số

AA/2016/0002616 ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O. Chi cục thi hành án dân sự huyện O trả lại cho ông H số tiền 950.000đ (chín trăm năm mươi nghìn đồng) còn thừa.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải nộp. Chi cục thi hành án dân sự huyện O trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0020573 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện O;
- TAND huyện O;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tường