

Bản án số: 223/2023/DS-PT

Ngày: 26/12/2023

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 PHƯỚC

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Nguyễn Văn Nhân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm bằng hình thức trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Lý Thanh T, sinh năm 1983, trú tại: Tổ 14, khu phố PB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị N (tên gọi khác Th), sinh năm 1986, trú tại: Tổ 3, ấp AL, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Bùi Thị Ng, sinh năm 1973, trú tại: Tổ 6, khu phố PL, phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Bà Lê Thị N và bà Bùi Thị Ng ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1982, địa chỉ: khu phố PL, phường TT, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Người kháng cáo: bà Lê Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/6/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Lý Thanh T cùng với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diễm H thống nhất trình bày:

Ngày 17/5/2022 giữa ông Nguyễn Lý Thanh T và bà Lê Thị N có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất 8, 9, 11, 12, 20 tọa lạc tại ấp NG, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm này bà N cam kết đất đã được bà N nhận nhượng nhưng không cho ông T xem sổ đất mà xem sơ đồ. Sau khi được cấp sổ đỏ thì 05 thửa đất nêu trên tương đương với 05 thửa đất là thửa đất số 193, 194, 196, 197 và 205, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp NG, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước. Các thửa đất nêu trên tại thời điểm đặt cọc thì đứng tên bà Bùi Thị Ng, bà Ng chưa làm thủ tục ủy quyền cho bà N có quyền bán các thửa đất nêu trên trong đó có quyền nhận đặt cọc cũng như chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Bà N cam kết tại thời điểm đặt cọc với ông T 05 lô đất là có đường bê tông 4m. Sau khi bà N cam kết như vậy thì giữa ông T và bà N tiến hành thỏa thuận đặt cọc cụ thể như sau:

Giá chuyển nhượng tổng cộng 05 lô đất là 2.570.000.000 đồng, ngày 17/5/2022 ông T đặt cọc cho bà N là 500.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán trong thời gian 120 ngày kể từ ngày 17/5/2022-17/9/2022 sẽ thực hiện việc công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Đến ngày 17/9/2022 bà N nhắn tin cho ông T qua ZALO do chưa làm được giấy tờ nên việc công chứng và thanh toán tiền dời lại 02/10/2022 nhưng do trùng vào chủ nhật nên việc công chứng và thanh toán tiền vào lúc 8 giờ ngày 03/10/2022. Cùng ngày 17/9/2022 thì ông T có gửi cho bà N thông qua ZALO và gửi trực tiếp tại bưu điện với N dung: Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày 07/9/2022 bà N phải cung cấp các loại giấy tờ hợp pháp để thực hiện việc công chứng 05 thửa đất nêu trên. Đồng thời tại thời điểm ngày 17/9/2022 thì đường bê tông vẫn chưa có mà là đường đất.

Ngày 03/10/2022 thì phía ông T có mặt tại VPCC Huỳnh Hùng D để thu thập thông tin 05 thửa đất và biết đều đứng tên bà Bùi Thị Ng nhưng không có mặt bà N và bà H là người đại diện theo ủy quyền của ông T cùng với văn phòng thừa phát lại tiến hành lập vi bằng vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 03/10/2023 tại vị trí 05 thửa đất bà N và ông T đã thỏa thuận đặt cọc nhưng các thửa đất chưa có đường bê tông nên ông T không đồng ý việc thực hiện chuyển nhượng như hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết. Ngày 4/10/2022 ông T thông báo cho bà N không tiếp tục thực hiện hợp đồng thông qua ZALO và gửi bưu điện cho bà N và yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc nhưng bà N không đồng ý nên ông T khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu như sau:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022 giữa ông T và bà N.

- Buộc bà Lê Thị N phải trả cho ông T số tiền là cọc 500.000.000 đồng và yêu cầu bà Lê Thị N, bà Bùi Thị Ng phải bồi thường số tiền cọc là 500.000.000 đồng.

- Đối với việc bà N yêu cầu bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông T gây ra cho bà N, do không có thiệt hại thực tế và yêu cầu không có cơ sở nên không đồng ý.

- *Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị N cùng với người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Văn L thống nhất trình bày:*

Ngày 09/4/2022 bà Bùi Thị Ng và bà Lê Thị N có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 14, 18, 18, 19, 23, 24 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NG, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước với số tiền là 4.000.000.000 đồng và đã tiến hành nhận tiền và đã giao đủ đất cho bà N quản lý, sử dụng đất, đồng thời ngày 09/4/2023 thì giữa bà Ng và bà N đã làm văn bản ủy quyền trong đó bà N có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất số 14, 19, 24 mà sau này tách thành thửa đất số 193, 194, 196, 197, 205. Ngày 17/5/2022 giữa ông Nguyễn Lý Thanh T và bà Lê Thị N có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất 8, 9, 11, 12, 20 tọa lạc tại ấp NG, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước. Sau này các thửa đất nêu trên tách ra tương ứng với các thửa đất số 193, 194, 196, 197 và 205. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ là thời gian công chứng có thể trước hoặc sau 15 ngày nhưng do ngày 02/10/2022 trùng với ngày chủ nhật nên thời gian công chứng được thực hiện vào ngày 03/10/2022. Ngày 03/10/2022 bà N đã chuẩn bị hồ sơ và các giấy tờ liên quan để thực hiện việc công chứng nhưng ông T không có mặt, bà N đã gọi điện thoại cho ông T nhiều lần nhưng ông T không bắt máy. Đến ngày 4/10/2022 bà N có lập vi bằng về việc tiến trình hình thành con đường bê tông trên các thửa đất đã ký hợp đồng đặt cọc với ông T.

Hiện nay ông T đề nghị tòa án chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022 giữa ông T và bà N. Buộc bà Lê Thị N phải trả cho ông T số tiền cọc là 500.000.000 đồng và yêu cầu bà Lê Thị N, bà Bùi Thị Ng phải bồi thường số tiền cọc là 500.000.000 đồng cho ông T thì bà N không đồng ý.

Đồng thời sau khi ông T không thực hiện việc chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên thì bà N có thực hiện việc đặt cọc để chuyển nhượng đất đối với anh Nguyễn Duy H nhưng do Tòa án nhân dân huyện HQ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không thể công chứng cho anh H. Do bà N vi phạm nên ngoài việc trả cọc thì phải bồi thường cho anh H số tiền là

500.000.000 đồng. Ngày 19/5/2023 bà N có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông T phải trả cho bà N số tiền là 500.000.000 đồng, tại phiên tòa ông L yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại cho bà N do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng với số tiền là 500.000.000 triệu đồng.

-Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ng là anh Huỳnh Văn L trình bày:

Ngày 09/4/2022 bà Bùi Thị Ng và bà Lê Thị N có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 14, 18, 18, 19, 23, 24 cùng tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp NG, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước với số tiền là 4.000.000.000 đồng và đã tiến hành nhận tiền và đã giao đất. Bà Ng khẳng định đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà N quản lý, sử dụng đất. Đồng thời ngày 09/4/2023 thì giữa bà Ng và bà N đã làm văn bản ủy quyền trong đó bà N có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất số 14, 19, 24 việc bà N chuyển nhượng cho ai thì bà Ng cũng đồng ý. Việc bà N và ông T thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng đối với các thửa đất là thửa 193, 194, 196, 197 và 205, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp NG, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước phát sinh giao dịch giữa ông T và bà N, bà Ng không có liên quan về quyền lợi và nghĩa vụ gì từ giao dịch giữa ông T với bà N nên đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3, Điều 26; khoản 1 điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 184; Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 117, 129, 328 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn ông Nguyễn Lý Thanh T.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 17/5/2022 giữa ông Nguyễn Lý Thanh T với bà Lê Thị N.

3. Buộc bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Nguyễn Lý Thanh T số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

4. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại do áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Lê Thị N ra giải quyết vụ án khác khi bà N có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 25/7/2023, bị đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: ông Nguyễn Lý Thanh T không yêu cầu bà N phải chịu phạt cọc cho ông số tiền 500.000.000đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022 giữa ông và bà N vô hiệu, buộc bà N có trách nhiệm hoàn trả cho ông số tiền 500.000.000đồng mà ông đã đặt cọc.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Văn L không có ý kiến gì về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ 1 phần bản án sơ thẩm về phần phạt cọc do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu; áp dụng khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Dân sự, sửa bản án sơ thẩm về việc áp dụng pháp luật theo hướng áp dụng các điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần tuyên buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc là 500.000.000đồng đã nhận cho nguyên đơn; sửa phần án phí mà đương sự phải chịu theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị N làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đề điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung tranh chấp:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Lý Thanh T rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông không yêu cầu bà N phải chịu phạt cọc cho ông số tiền 500.000.000đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Văn L trình bày ông không có ý kiến gì về việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Xét thấy, việc rút yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Căn cứ theo Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cần hủy một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu phạt cọc và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Đối với việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc sang yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu, xét thấy việc thay đổi này là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết.

[3] Quá trình giải quyết tại Tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: vào ngày 17/5/2022, bà N và ông T có ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” với nội dung cơ bản: Bà N đồng ý chuyển nhượng cho ông T các thửa đất số 14, 19, 24 (nếu được cấp giấy chứng nhận thì các thửa này sẽ có số thửa tương ứng lần lượt là 193, 194, 196, 197 và 205) tờ bản đồ số 10, có tổng diện tích 980m², trong đó có 500m² đất thổ cư và 480m² đất nông nghiệp, tọa lạc tại ấp NG, xã TL, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 2.570.000.000 đồng. Cùng ngày, ông T đặt cọc cho bà N số tiền 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 17/9/2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đồng thời ông T có nhiệm vụ thanh toán nốt số tiền 2.070.000.000 đồng còn lại, thời gian công chứng có thể sớm hoặc trễ hơn 15 ngày. Nếu bà N không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền ông T đã đặt cọc. Nếu đất bị quy hoạch thì bà N phải trả tiền cọc cho ông T. Nếu ông T không đúng hẹn theo thỏa thuận sẽ bị mất tiền cọc. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận phía trước các lô đất trên là “*đường bê tông 4m, đất trống*”. Tuy nhiên, đến ngày 17/9/2022, bà N nhắn tin cho ông T thông báo: “...do điều kiện khách quan về sổ sách và cơ sở vật chất...nên thủ tục công chứng sẽ dời lại theo đúng hợp đồng đặt cọc sau 15 ngày kể từ ngày 17/9 tức là ngày 2/10. Do ngày 2/10 đúng ngày chủ nhật nên sẽ công chứng đúng 8 giờ ngày 3/10 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng D...” (BL 36). Đến ngày 03/10/2022, ông T cho rằng

do phía trước các lô đất chưa có đường bê tông và lúc này ông mới biết các thửa đất vẫn đứng tên bà Bùi Thị Ng chứ không phải bà Lê Thị N nên không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Về nguồn gốc các thửa đất trên: Bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ng xác nhận đất có nguồn gốc là của bà Ng. Sau đó, bà Ng thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N với giá 04 tỉ đồng. Vào ngày 09/3/2022, bà N đặt cọc cho bà Ng số tiền 02 tỉ đồng, đến ngày 09/4/2022 bà N thanh toán nốt cho bà Ng số tiền 02 tỉ đồng còn lại và bà Ng giao toàn bộ giấy tờ đất cho bà N. Giữa bà Ng và bà N chỉ L “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” với nhau (BL 336) mà không làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Ngày 09/4/2022, bà Ng L hợp đồng, đồng ý chuyển nhượng cho bà N các thửa đất trên đồng thời L Văn bản ủy quyền với N dung ủy quyền cho bà N được quyền thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng, ký nhận cọc, thực hiện các quyền khác đối với các thửa đất trên, nếu có bên thứ ba nhận chuyển nhượng lại thì bà Ng sẽ đồng ý trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên thứ ba theo yêu cầu của bà N. Ngày 10/5/2022, bà Ng làm văn bản ủy quyền cho bà N được quyền nộp hồ sơ xin tách thửa, làm các thủ tục đăng ký biến động, nộp các loại thuế, phí tách thửa... Các hợp đồng, văn bản trên bà Ng và bà N lập với nhau và đều không làm thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà N thừa nhận tại thời điểm ông T và bà N lập hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022 cho đến ngày 03/10/2022 thì các thửa đất vẫn đứng tên bà Ng.

[5] Những tình tiết, sự kiện được nêu tại đoạn [3] và đoạn [4] trên được các đương sự thừa nhận nên được coi là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của bà N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6] Về Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022: xét thấy, mặc dù bà N và bà Ng đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất, các bên đã đã giao tiền, giao đất cho nhau nhưng khi các bên chưa làm thủ tục sang tên cho bà N, bà N chưa được nhà nước công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp mà lại thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Việc bà Ng, bà N chuyển nhượng đất cho nhau nhưng không làm thủ tục sang tên mà chỉ làm văn bản ủy quyền để bà N được quyền sang nhượng đất rồi thỏa thuận bà Ng sẽ đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho bên thứ ba là cũng không phù hợp pháp luật, làm ảnh hưởng đến chính sách thuế của nhà nước. Còn đối với ông T, ông cho rằng khi thỏa thuận ông chỉ nghe bà N nói đất là của bà N mà không yêu cầu bà N phải xuất trình các căn cứ để

chứng minh đất là tài sản hợp pháp đứng tên bà N mà đã đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc. Thực tế, đến ngày các bên thỏa thuận đi ký hợp đồng chuyển nhượng 03/10/2022 thì bà N vẫn chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022 giữa bà N và ông T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và cả hai bên đều có lỗi ngang nhau khiến giao dịch bị vô hiệu. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc này vô hiệu là có cơ sở, được chấp nhận.

[7] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

[8] Vì vậy, khi tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022 vô hiệu thì cần buộc bà N có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 500.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc. Do các bên có lỗi ngang nhau và không có thiệt hại xảy ra nên không buộc bên nào phải có trách nhiệm bồi thường là phù hợp.

[9] Như vậy, kháng cáo của bà N được chấp nhận một phần, cần sửa Bản án sơ thẩm theo những nội dung đã phân tích ở trên. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Mặc dù, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt tiền cọc nhưng theo quy định tại Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 của 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 thì đương sự vẫn phải chịu án phí theo quyết định của bản án sơ thẩm. Do đó, bà N vẫn phải chịu số tiền 42.000.000 đồng án phí đối với nghĩa vụ phải trả số tiền 500.000.000đ cọc và số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: bà N không phải chịu.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 308; Điều 311; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 118, 120, 328, 422, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 26, 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Lê Thị N; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước về những N dung sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Lý Thanh T;

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất L ngày 17/5/2022, giữa ông Nguyễn Lý Thanh T và bà Lê Thị N vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Nguyễn Lý Thanh T số tiền đặt cọc 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng).

Hủy và đình chỉ giải quyết một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Toà án nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước về phần buộc bị đơn bà Lê Thị N phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Lý Thanh T số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) do ông T rút yêu cầu về phần này.

Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại do áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Lê Thị N ra giải quyết vụ án khác khi bà N có yêu cầu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị N phải chịu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng); Ông Nguyễn Lý Thanh T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện HQ hoàn trả cho ông T các khoản tiền 21.000.000 đồng

(hai mươi một triệu đồng) và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014031 ngày 22/6/2022.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện HQ hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014738 ngày 03/8/2023.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Lê Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Lý Thanh T số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện HQ;
- TAND, VKS huyện HQ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi