

Bản án số: 113/2023/DS-PT
Ngày: 10/7/2023
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 Lê Hồng Hạnh

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 6, ngày 03 tháng 7 và ngày 10 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 48/2023/TLPT-DS ngày 28/3/2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà M: bà Lý Thị Ngọc H, sinh năm 1979

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Thanh Thanh T, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Số A đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- Bị đơn: Doanh nghiệp tư nhân Thanh C - đại diện bà Huỳnh Thị M.

Địa chỉ: Số 16/8 Khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1956. (Có mặt)

- Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1956. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1973. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

2. Ông Võ Long T, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 20, ấp C, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M-ông Trần H trình bày:

Vào ngày 06/11/2019 bà M có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng Trang trại chăn nuôi heo công nghiệp của Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Thanh C (do ông Huỳnh Văn H đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M) theo hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 06/11/2019 giữa Doanh nghiệp tư nhân Thanh C với bà Nguyễn Thị Xuân M, giá chuyển nhượng 9.000.000.000 (Chín tỷ đồng). Hợp đồng đặt cọc căn cứ vào Tờ ủy quyền thực hiện công việc lập ngày 18/8/2019 giữa DNTN Thanh C với ông Huỳnh Văn H trong diện tích 200 hecta tại Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. DNTN Thanh C thỏa thuận thời hạn 06 tháng sẽ hoàn chỉnh thủ tục pháp lý để tiến đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng dự án nhưng hết thời hạn 06 tháng nhưng DNTN Thanh C cũng như ông Huỳnh Văn H không thực hiện theo thỏa thuận. Do đó bà M đã khởi kiện yêu cầu DNTN Thanh C (đại diện là bà Huỳnh Thị M và ông Huỳnh Văn H phải trả tiền cọc đã nhận 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) và bồi thường theo thỏa thuận bằng 50% số tiền đã nhận là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Tổng cộng 4.500.000.000 (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Quá trình làm việc bà M rút một phần yêu cầu trả số tiền cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng). Chỉ yêu cầu DNTN Thanh C và ông Huỳnh Văn H bồi thường 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

* Bị đơn: DNTN Thanh C đại diện bà Huỳnh Thị M-người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn H trình bày:

Vào ngày 06/11/2019 ông Huỳnh Văn H có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng Trang trại chăn nuôi heo công nghiệp của Doanh nghiệp tư nhân Thanh C cho bà Nguyễn Thị Xuân M theo hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 06/11/2019 giữa Doanh nghiệp tư nhân Thanh C với bà Nguyễn Thị Xuân M.

Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10 hecta tại Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước lập ngày 06/11/2019, có thỏa thuận bồi thường 50% số tiền cọc đã nhận; đất đã có giấy CNQSDD số CI 191083, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CT 09443 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày

25/7/2017 đứng tên DNTN Thanh C. Ông H đã nhận tiền cọc 2 lần là 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng), chưa giao đất do đang hoàn chỉnh thủ tục xin cấp quyết định thuận chủ trương chăn nuôi của UBND tỉnh Bình Phước và đã được các cơ quan ban ngành tỉnh khảo sát vị trí thống nhất ý kiến tại các văn bản của các cơ quan Sở KH&ĐT tỉnh Bình Phước; Sở TN&MT tỉnh Bình Phước; UBND huyện Đ; Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Bình Phước và biên bản khảo sát vị trí đất của các cơ quan ban ngành.

Lý do trong thời gian đang xin chủ trương của UBND tỉnh Bình Phước thì ông Võ Long T là người của bà Nguyễn Thị Xuân M nhận làm các thủ tục để xin UBND tỉnh Bình Phước ra quyết định thuận chủ trương cho chăn nuôi trên diện tích 10 hécta đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M. Ông T thỏa thuận ông lo toàn bộ thủ tục là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) và ông T đã nhận trước số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) hẹn khi xong thủ tục cấp Quyết định chủ trương chăn nuôi heo thì ông Triều nhận tiếp 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng) nhưng sau khi nhận tiền xong 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) thì ông T không làm các thủ tục dẫn đến quá hạn 06 tháng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, lỗi này là của ông T phía bà M không phải lỗi của DNTN Thanh C.

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, lý do sau khi thỏa thuận đặt cọc ông T là người của bà M đã nhận 200.000.000 đồng lo thủ tục nhưng không thực hiện được là lỗi của phía ông T và bà M nên tôi không đồng ý theo yêu cầu của bà M. Đối với số tiền ông H đã nhận cọc bà Mai 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) ông H đã chuyển trả lại cho bà M và bà M đã nhận được, ông H đã cung cấp các chứng từ cho Tòa án.

Ngoài ra, trong biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc năm 2020 (không có ngày tháng) do bà M lập và ký, trong đó bà M có khấu trừ số tiền đã nhận tạm ứng làm thủ tục giấy tờ là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) do đó ông H đề nghị Tòa án xem xét đây là chứng cứ đưa tiền cho bà M, ông T để làm thủ tục. Ông H đồng ý đề ông và ông T tự thỏa thuận với nhau để trả lại 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay do bà M rút phần yêu cầu khởi kiện 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) thì ông H không có ý kiến gì. Do ông H đã trả lại tiền cọc cho bà M, lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất trang trại nuôi heo là thuộc về phía bà M và ông T. Do đó ông H đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà M.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Long T trình bày:

Vào ngày 06/11/2019 ông có chứng kiến việc ông Huỳnh Văn H đại diện DNTN Thanh C và bà Nguyễn Thị Xuân M lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng Trang trại chăn nuôi heo công nghiệp của Doanh nghiệp tư nhân Thanh C cho bà Nguyễn Thị Xuân M theo hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 06/11/2019 giữa Doanh nghiệp tư nhân Thanh C với bà Nguyễn Thị Xuân M. Ông T có thỏa thuận với ông H là giúp ông H lo thủ tục tất cả là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) và nhận trước của ông Huỳnh Văn H số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), do bà Trần Thị Thu L chuyển cho qua số tài khoản của ông T là 050052505523 tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín.

Nay ông T đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) và việc này ông T sẽ thỏa thuận với ông Huỳnh Văn H để hai bên thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác và xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thu L trình bày:

Vào ngày 09/11/2020 ông Huỳnh Văn H có đưa tiền và yêu cầu bà L chuyển cho bà Nguyễn Thị Xuân M số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng); Ngày 30/11/2020 ông H tiếp tục yêu cầu bà L chuyển cho bà M số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng); và ngày 19/01/2021 ông H tiếp tục yêu cầu bà L chuyển cho bà M số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng); tổng cộng 03 lần bà L chuyển cho bà Nguyễn Thị Xuân M qua số tài khoản của bà M là 002370406888999 số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng). Đây là số tiền của ông Huỳnh Văn H đưa cho bà L, bà L nghe ông H nói là tiền đặt cọc chuyển nhượng đất trang trại nay trả lại cho bà M do đó bà L chỉ biết chuyển cho bà M theo số tài khoản ông Huỳnh Văn H đưa cho để chuyển cho bà M, bà L chuyển bằng tiền mặt tại Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh Tây Bình Phước có trụ sở tại đường Phú Riêng Đỏ, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, bà L đã giao chứng từ cho ông H để cung cấp cho Tòa án.

Trước đó vào ngày 09/12/2019 ông Huỳnh Văn H cũng có đưa cho bà L số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) để chuyển cho ông Võ Long T qua số tài khoản 050052505523, bà L gửi tại Chi nhánh Ngân hàng NN&PTNT Tây Bình Phước, bà L nghe ông H nói đây là số tiền đưa cho ông T để ông T lo thủ tục làm giấy tờ chuyển nhượng đất làm trang trại nuôi heo, còn cụ thể như thế nào thì bà L không rõ. Bà L không biết gì về việc hợp đồng đặt cọc giữa DNTN Thanh C với bà Nguyễn Thị Xuân M, không có ý kiến yêu cầu gì về quyền lợi của mình và xin vắng mặt.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; các điều 147, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 122, 126, 131, 132, 134, 135, 138, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Đình chỉ yêu cầu trả số tiền đặt cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M đã tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M về yêu cầu DNTN Thanh C và ông Huỳnh Văn H bồi thường số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Tuyên hợp đồng thỏa thuận đặt cọc được xác lập ngày 06 tháng 11 năm 2019 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Nguyễn Thị Xuân M vô hiệu;

2. Về hậu quả pháp lý giao dịch vô hiệu: Không xem xét.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/10/2022, nguyên đơn Nguyễn Thị Xuân M kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm: Sửa án Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo từ sửa án sơ thẩm sang hủy án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn H đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Xuân M, giữ nguyên Bản án số 27/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo bà M phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà M làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với nguyên đơn bà M, bị đơn Doanh nghiệp tư nhân Thanh C – Đại diện bà Huỳnh Thị M vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Văn H, bà Lý Thị Ngọc H tham gia, người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan ông Võ Long T vắng mặt nên Hội đồng xử vắng mặt ông T, theo Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà M thấy rằng:

Ngày 06 tháng 11 năm 2019, Chi nhánh DNTN Thanh C với bà Nguyễn Thị Xuân M có lập 01 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 10 hecta, giá thỏa thuận 9.000.000.000 (Chín tỷ đồng), đã nhận 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) tiền cọc, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 235653, số vào sổ cấp GCN: (CS) 03826/Tân Lập do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/3/2019 đứng tên DNTN Thanh C- đại diện bà Huỳnh Thị M; đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; thỏa thuận thời hạn 06 tháng sẽ hoàn chỉnh thủ tục pháp lý để tiến đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng dự án nhưng hết thời hạn DNTN Thanh C cũng như ông Huỳnh Văn H không thực hiện theo thỏa thuận, do đó bà M yêu cầu trả tiền cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) và bồi thường 50% theo hợp đồng đặt cọc với số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Xét hợp đồng thỏa thuận đặt cọc lập ngày 06/11/2019 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Nguyễn Thị Xuân M:

Thứ nhất, về nội dung các bên thỏa thuận: “Bên A chuyển nhượng toàn bộ dự án trang trại chăn nuôi heo công nghiệp mà bên A là chủ đầu tư cho bên B.....”. Tuy nhiên quá trình giải quyết nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đặt cọc nhằm nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10 hecta để thực hiện dự án Trang trại chăn nuôi heo (trong diện tích 200 hecta) tại Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích này đã có giấy CNQSDĐ đứng tên DNTN Thanh C.

Nhận thấy diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong diện tích 200 hecta được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên DNTN Thanh C, đất có nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, nên không thể chuyển nhượng được. Như vậy việc bà Nguyễn Thị Xuân M đặt cọc nhằm nhận chuyển nhượng diện tích đất của Doanh nghiệp Thanh C là đất thuê trả tiền hàng năm nên thuộc đối tượng không thể thực hiện chuyển nhượng được theo quy định tại Điều 175 Luật đất đai.

Thứ hai, như đã phân tích ở trên, bà M với ông H lập hợp đồng thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10 hecta để thực hiện dự án Trang trại chăn nuôi heo (trong diện tích 200 hecta) tại Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích này đã có giấy CNQSDĐ đứng tên DNTN Thanh C do bà Huỳnh Thị M làm đại diện, căn cứ trên Tờ ủy quyền thực hiện công việc lập ngày 18/8/2019 giữa DNTN Thanh C - do bà Huỳnh Thị M làm đại diện ủy quyền cho ông Huỳnh Văn H. Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2019 không phải do DNTN Thanh C ký. Đối chiếu với Tờ ủy quyền thực hiện công việc của DNTN Thanh C với ông Huỳnh Văn H lập ngày 18/8/2019 nhưng nội dung ủy quyền lại ghi thời gian có hiệu lực của hợp đồng ủy quyền là 02 năm kể từ ngày ký, ngày ký hợp đồng có hiệu lực là ngày 10/10/2021 nên việc lập hợp đồng thỏa thuận là ngày 06/11/2019 có trước ủy quyền là không có giá trị pháp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H trình bày, về thời gian ủy quyền có hiệu lực ghi ngày 10/10/2021 là do nhầm lẫn, ngày đúng là ngày 18/8/2019.

Mặt khác, trong nội dung Tờ ủy quyền thực hiện công việc thì DNTN Thanh C chỉ ủy quyền cho ông Huỳnh Văn H được quyền: "*1. Quản lý, điều hành và chịu trách nhiệm tất cả mọi hoạt động kinh doanh...*"; "*2. ...được quyền quản, lý sử dụng...*" không ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó việc ông H cùng bà M lập hợp đồng thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng 10 hecta đất trong khu đất 200 hecta là vượt quá phạm vi ủy quyền, do đó thỏa thuận đặt cọc không có hiệu lực và không làm phát sinh quyền nghĩa vụ ngay từ ban đầu.

Hơn nữa, xét nội dung hợp đồng đặt cọc thỏa thuận có ghi:... "*Bên A sẽ chuyển nhượng toàn bộ dự án Trang trại chăn nuôi heo công nghiệp mà bên A là chủ dự án đầu tư cho bên B sau khi bên A hoàn thành thủ tục xin phép chăn nuôi và được UBND tỉnh Bình Phước cấp quyết định thuận chủ trương đầu tư...*" Như vậy, hợp đồng thỏa thuận đặt cọc có điều kiện là sau khi đã hoàn thành thủ tục xin phép chăn nuôi và được UBND tỉnh cấp quyết định mới chuyển nhượng. Việc đặt cọc là để cho các bên đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng dự án chăn nuôi là diện tích 10 hecta tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Tài sản là hợp đồng chuyển nhượng dự án chăn nuôi heo được hình thành trong tương lai nên thực tế chưa có thiệt hại xảy ra nên việc bà M yêu cầu bồi thường là không có căn cứ.

Ngoài ra, xét về lỗi là lỗi của cả hai bên ông H và bà M, bởi vì khi lập hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận thống nhất về thủ tục chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng là dự án chăn nuôi heo chứ không phải là quyền sử dụng đất do đó thực tế tài sản chưa hiện hữu mà tài sản sẽ hình thành trong tương lai, hơn nữa bà M cũng chưa được giao đất, chưa đầu tư để sản xuất kinh doanh, phía nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế đã xảy ra, do đó việc bồi thường thiệt hại không thể xác định được; Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận khi lập thỏa thuận đặt cọc có xem Tờ ủy quyền lập ngày 18/8/2019 nhưng vẫn lập thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng ngày 06/11/2019.

Quá trình làm việc ông H cũng trình bày sau khi không thực hiện được hợp đồng thì hai bên có gặp nhau thỏa thuận, căn cứ bản dự thảo Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc, không đề ngày tháng nhưng có đề năm 2020 do bà M ký và gửi trực tiếp cho ông, Ông H đã trả lại tiền cọc cho bà M thông qua bà Trần Thị Thu L chuyển khoản trả tiền đặt cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) vào tài khoản cho bà M. Vì thế, bà M đã có đơn xin rút phần yêu cầu trả lại số tiền cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng).

Từ những phân tích và nhận định ở trên xét thấy: Do hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/11/2019 giữa ông H với bà M vượt quá phạm vi ủy quyền, do đó cần phải tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2019 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Nguyễn Thị Xuân M vô hiệu;

Về giải quyết hậu quả pháp lý: Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Tuy nhiên, xét cả hai đều có lỗi ngang nhau. Do đó cần buộc ông H phải hoàn trả lại cho bà M số tiền đã nhận đặt cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng), do ông H đã trả lại cho bà M số tiền nhận cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) và bà M đã rút đơn khởi kiện nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ và không xem xét nội dung này là phù hợp.

Đối với yêu cầu bồi thường 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng) như đã phân tích trên là không có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án số 27/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nên nguyên đơn bà M phải chịu.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; các điều 147, 148, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 122, 126, 131, 132, 134, 135, 138, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Đình chỉ yêu cầu trả số tiền đặt cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M đã tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M về yêu cầu DNTN Thanh C và ông Huỳnh Văn H bồi thường số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Tuyên hợp đồng thỏa thuận đặt cọc được xác lập ngày 06 tháng 11 năm 2019 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Nguyễn Thị Xuân M vô hiệu;

2. Về hậu quả pháp lý giao dịch vô hiệu: Không xem xét.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân M phải nộp 57.000.000 (Năm mươi bảy triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 00004824 ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, còn lại bà M phải nộp thêm 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Đồng bị đơn: DNTN Thanh C và ông Huỳnh Văn H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Xuân M phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018996 ngày 28/10/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ

- Kể từ ngày Bản án, quyết định 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. 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, bộ luật dân sự 2015 trường trung học pháp luật có quy định khác.

“Trường hợp bản án này 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”.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa DS;
- Cổng thông tin TANDTC;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh