TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 153/2023/DS-PT
Ngày 28-4-2023
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Ngọc Ấn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 460/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần C, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 57, khu 6, phường P, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Phan Hoàng L, sinh năm 1994, địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 18/8/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố 1B, phường A, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Bùi Xuân N, sinh năm 1983, địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T2, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Đoàn Thanh H, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; tạm trú: khu khố 8, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Trường: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn 11, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là người đại diện theo ủy quyền (giấy uỷ quyền ngày 22/12/2021), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Bao Thị Thu T2, sinh năm 1983; địa chỉ: khu khố 8, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần C.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị số 28/QĐKN/VKS-DS ngày 12/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần C trình bày:* ngày 09/01/2020, ông Trần C với bà Trần Thị Thanh T, ông Đoàn Thanh H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất. Ông C đặt cọc cho ông H và bà T số tiền 2.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất sau:

Thửa đất số 835, diện tích 940,1m^2, tờ bản đồ số 49 tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04455 cấp ngày 25/10/2016 cấp cho bà Trần Thị Thanh T.

Thửa đất số 86, diện tích 2.517,7m^2 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 39 tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04457 cấp ngày 26/10/2016 cho bà Trần Thị Thanh T.

Thửa đất số 88, diện tích 3.402,8m^2 thuộc tờ bản đồ số 39 tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04458 ngày 25/10/2016 cấp cho bà Trần Thị Thanh T.

Thửa đất số 87, diện tích 2.908m^2 thuộc tờ bản đồ 39 tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08989 ngày 07/10/2019 cấp cho ông Đoàn Thanh H.

Theo nội dung thỏa thuận đặt cọc, giá chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên là 24.500.000.000 đồng. Ông C đặt cọc cho ông H, bà T số tiền 2.000.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngay sau ký hợp đồng, bên B (bên nhận chuyển nhượng) thanh toán cho bên A (bên chuyển nhượng) số tiền 21.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng bên nhận chuyển nhượng sẽ giữ lại, trong đó 1.000.000.000 đồng để đảm bảo hoàn thành thủ tục đóng tiền chuyển

mục đích sử dụng đất thành đất SKC và 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc san lấp mặt bằng.

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc, ông C phát hiện toàn bộ quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thanh T đang là tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng tại tổ chức tín dụng cho nên ông C không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông C cho rằng, hợp đồng đặt cọc giữa ông C và bà T, ông H bị vô hiệu do tại thời điểm đặt cọc vì diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng bà T đã thế chấp tại Ngân hàng nên không thực hiện được. Ngoài ra, việc đặt cọc không có sự đồng ý của vợ ông H và chồng bà T, đồng thời theo cam kết, bên bán phải hoàn thành việc san lấp mặt bằng chậm nhất đến ngày 30/4/2020 nhưng bên bán đã không thực hiện đúng nội dung cam kết. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 09/01/2020 giữa ông Đoàn Thanh H, bà Trần Thị Thanh T với ông Trần C vô hiệu;

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: yêu cầu Tòa án buộc ông Đoàn Thanh H và bà Trần Thị Thanh T phải hoàn trả cho ông Trần C số tiền ông C đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 09/01/2020.

Ngày 09/3/2021, ông Trần C có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thanh T, ông Đoàn Thanh H phải bồi thường tiền lãi đối với số tiền cọc đã nhận theo lãi suất là 09%/năm tính từ ngày 18/02/2020 đến ngày Toà án xét xử tạm tính là 180.000.000 đồng.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn trình bày bổ sung như sau: sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông C phát hiện quyền sử dụng đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bà T đã thế chấp tại Ngân hàng, bà T có yêu cầu ông C thanh toán tiếp cho bà T 7.000.000.000 đồng nhưng ông C không đồng ý. Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời bổ sung yêu cầu bị đơn phải bồi thường tiền lãi trên số tiền cọc từ ngày 18/02/2020 đến ngày Toà án xét xử (ngày 28/9/2022) với mức lãi suất là 09%/năm, tổng cộng là 485.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Trần Thị Thanh T trình bày*: Bà T thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2020 giữa ông Trần C và bà Trần Thị Thanh T, ông Đoàn Thanh H, đồng thời bà T đã nhận số tiền đặt cọc của ông C là 2.000.000.000 đồng. Bà T xác định các bên thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 17/02/2020 nhưng ông C đã từ chối không ký hợp đồng, ông C là người có lỗi nên bà T không có nghĩa vụ phải trả lại tiền cọc.

- *Bị đơn ông Đoàn Thanh H trình bày:* Ông H thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2020 giữa ông Trần C và bà Trần Thị Thanh T, ông Đoàn Thanh H nhưng ông H không nhận tiền đặt cọc mà ông C chỉ giao cho bà T. Sau khi đặt cọc, ông H có thỏa thuận với ông C sẽ hỗ trợ ông C trong việc xin chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất SKC, ông H đã thực hiện xong nhưng ông C không đến

văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là lỗi của nguyên đơn cho nên ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, ông H không phải là người nhận số tiền cọc cho nên ông H không có trách nhiệm phải trả lại tiền cọc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bao Thị Thu T2 trình bày:* Bà T2 thống nhất lời trình bày của bị đơn ông H, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Trần Thị Thanh T, ông Đoàn Thanh H.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/022 và 01/11/2022, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 12/10/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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 ý kiến,

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là do nguyên nhân ông C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2020 từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nguyên đơn ông Trần C khởi kiện bị đơn bà Trần Thị Thanh T và ông Đoàn Thanh H tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất, giữa ông Trần C với bà Trần Thị Thanh T và ông Đoàn Thanh H. Buộc bà T, ông H trả lại tiền đặt cọc. Bị đơn bà T không chấp nhận yêu cầu của ông C, do ông C có lỗi trong giao dịch đặt cọc nên tiền cọc thuộc quyền sử dụng của bà T. Bị đơn ông H cho rằng không nhận tiền cọc của ông C nên ông H không có nghĩa vụ trả tiền cọc cho ông C.

Tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ thể hiện:

Ông Đoàn Thanh H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08989 ngày 07/10/2019, diện tích đất 2.908m^2 thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ 39 tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Bà Trần Thị Thanh T được cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04455 cấp ngày 25/10/2016, diện tích đất 940,1m^2 thuộc thửa đất số 835, tờ bản đồ số 49, tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04457 cấp ngày 26/10/2016, diện tích đất 2.517,7m^2 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 39, tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04458 ngày 25/10/2016, diện tích đất 3.402,8m^2 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 39, tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Bà T có chồng là ông Lê Tính nhưng ly hôn ngày 01/11/2019.

Ngày 04/12/2019, ông Lê Tính lập 03 "Văn bản cam kết về tài sản" xác định các thửa đất 86, 88, 835 là tài sản riêng của bà T. Văn bản cam kết được Văn phòng Công chứng T chứng nhận cùng ngày.

Cùng ngày 04/12/2019, tại Văn phòng Công chứng T, bà T ký "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác" có nội dung:

- Bên thế chấp (bảo lãnh) bà Trần Thị Thanh T.

- Bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Phước Khánh;

- Bên được cấp tín dụng Công ty TNHH Hùng Tính *(do ông Lê Tính, chồng bà T đã ly hôn)* nhận vốn.

Hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T ngày 04/12/2019.

Tại Điều 3 của "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác" trên quy định quyền của bên bà T như sau: "Được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho Ngân hàng và phải được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản". Hợp đồng thế chấp này cho đến ngày 09/01/2020 *(ngày bà T ký hợp đồng đặt cọc)* chưa được xóa thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 09/01/2020, bà T, ông H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho ông C 04 thửa đất, gồm thửa 86, 88, 835 của bà T và thửa 87 của ông H.

Hợp đồng đặt cọc có nội dung cơ bản như sau:

Đại diện bên bán ông Đoàn Thanh H, bà Trần Thị Thanh T; đại diện bên mua ông Trần C, thửa đất chuyển nhượng 835, 86, 87, 88, tổng giá trị 24.500.000.000 đồng, phương thức thanh toán đợt 1 ngày 09/01/2020 số tiền 2.000.000.000 đồng và trong vòng 45 ngày kể từ ngày 09/01/2020 đến 17/02/2020 ký hợp đồng công chứng, ông C giao số tiền còn lại 21.000.000.000 đồng. Ông C giữ lại 1.500.000.000 đồng (trong đó 1.000.000.000 đồng hoàn thành thủ tục SKC (chuyển mục đích sử dụng đất) và 500.000.000 đồng san lấp mặt bằng). Hợp đồng thỏa thuận nếu đất có tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì bên bán hoàn tiền cọc và bồi thường gấp 02 lần cho bên mua; nếu bên mua không đúng hẹn *(thanh toán tiền)* theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên bán. Ông H đã đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng do bà T nhận *(Bà T thừa nhận đang giữ số tiền hai tỷ)*. Tuy nhiên, tại trang thứ 2 của hợp đồng, các bên thỏa thuận lại: bên bán *(bà T, ông H)* có trách nhiệm san lấp mặt bằng, hoàn tất thủ tục SKC *(chuyển đổi mục đích sử dụng đất)*. Hợp đồng đặt cọc được ông C, bà T, ông H ký tên và in dấu vân tay.

Xét về tính hợp pháp (hiệu lực) của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông C với bà T và ông H, thì tại thời điểm ngày 09/01/2020, bà T lập hợp đồng nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng 03 thửa đất 86, 88, 835 cho ông C thì 03 thửa đất này bà T đang thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Phước Khánh bảo lãnh để Ngân hàng cấp tín dụng (cấp vốn) cho Công ty TNHH Hùng Tính vay vốn. Giữa bà T, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Phước Khánh và Công ty TNHH Hùng Tính không có thỏa thuận bà T được phép giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng đất cho người khác, bà T chỉ được phép *"Được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho Ngân hàng và phải được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản…"*. Việc bà T nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C nhưng tài sản đang thế chấp bảo lãnh nghĩa vụ cho Công ty TNHH Hùng Tính tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Phước Khánh nhưng bà T không thông tin cho ông C biết các thửa đất số 86, 88, 835 đang thế chấp bảo lãnh tại Ngân hàng; không cam kết sử dụng số tiền nhận đặt cọc của ông C để giải ngân cho khoản vay đang thế chấp các thửa đất 86, 88, 835 tại Ngân hàng trên là vi phạm pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi

của ông C và Ngân hàng. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà T, ông H là vô hiệu tại thời điểm ký kết, do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cũng không thể thực hiện được khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, cụ thể số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng đồng thời là số tiền thanh toán đợt 1 cho 04 thửa đất, trong đó 03 thửa 86, 88, 835 của bà T và thửa 87 của ông H; không xác định giá trị chuyển nhượng mỗi thửa đất hay một mét vuông đất có giá trị bao nhiêu, và số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng thì trong đó mỗi thửa đất được đặt cọc là bao nhiêu tiền; ban đầu thỏa thuận ông C là người san lấp mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên được giữ lại số tiền 1.500.000.000 đồng để thực hiện công việc trên, tuy nhiên cuối văn bản các bên thỏa thuận lại, bên bà T, ông H là người san lấp xong mặt bằng là ngày 30/4/2020 và ông H có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất SCK xong vào ngày 01/6/2020, nhưng các bên không thỏa thuận số tiền ông C giữ lại xử lý như thế nào. Các bên thỏa thuận trong thời gian từ ngày 09/01/2020 đến ngày 17/02/2020, bà T và ông H với ông C đến phòng công chứng ký hợp đồng, tuy nhiên trong thời gian này không ai thực hiện các thủ tục đo vẽ trích lục thửa đất, xác nhận tình trạng bất động sản và không đến văn phòng hay phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng; đến thời hạn 30/4/2020 bà T không thực hiện công việc san lấp mặt bằng, còn ông H đến ngày 01/6/2020 chưa chuyển đổi hoàn toàn mục đích sử dụng đất SCK thửa đất của ông H.

Với tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2020 giữa bà Trần Thị Thanh T, ông Đoàn Thanh H với ông Trần C vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của luật nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Hai bên cùng có lỗi ngang nhau nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường. Do đó, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần C số tiền 2.000.000.000 đồng. Việc ông C yêu cầu bà T, ông H trả tiền lãi 180.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông C là không đúng.

[3] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và kháng cáo của ông Trần C là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí sơ thẩm: bà T, ông H mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông C phải chịu trên số tiền không được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 28/QĐKN/VKS-DS ngày 12/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và kháng cáo của nguyên đơn ông Trần C.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần C với bị đơn bà Trần Thị Thanh T, ông Đoàn Thanh H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/01/2020 giữa ông Trần C với bà Trần Thị Thanh T và ông Đoàn Thanh H.

Buộc bà Trần Thị Thanh T trả lại cho ông Trần C số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần C về việc yêu cầu bà Trần Thị Thanh T, ông Đoàn Thanh H trả tiền lãi 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thanh T và ông Đoàn Thanh H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần C phải chịu 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0051647 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T. Ông C còn phải nộp số tiền 8.700.000 đồng (tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Án phí phúc thẩm: trả lại cho ông Trần C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0006337 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tịa Dn sự.

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

Nguyễn Văn Tài