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

Bản án số: 74/2024/DS-PT
Ngày: 22 - 4 - 2024
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: Ông Trần Văn Nhum
Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh
Bà Đinh Thị Quý Chi

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2023/QĐXX-PT ngày 25 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐ-PT ngày 17/01/2024, Quyết định ngừng phiên tòa số 16/2024/QĐPT-DS ngày 05/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2024/QĐ-PT ngày 21/3/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1946; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C: Bà Vương Thị Minh C, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt) và ông Bùi Gia N, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 79 Đ, khu phố P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Bé T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt)

3.3. Bà Bùi Thị G, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:

Ngày 04/10/2022, ông D thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất chiều ngang 12 m, chiều sâu hết đất 37 m thuộc thửa số 01 tờ bản đồ số 08 tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐK 866951, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05103/TK do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/5/2023 cho bà Nguyễn Thị C. Hai bên có làm giấy đặt cọc viết tay thỏa thuận giá 672.000.000 đồng, đặt cọc trước 230.000.000 triệu, hẹn sau 4 tháng sẽ sang sổ và trả hết số tiền còn lại. Đến hạn theo thỏa thuận nhưng bà C không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đo đạc, tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu bà C phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa cho ông, nếu không thì yêu cầu bà C phải trả lại 230.000.000 đồng tiền cọc.

Tại bản tự khai ngày 28/6/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Vương Thị Minh C thống nhất trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị C có thửa đất 1.575m^2 tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Phước L (nay là huyện Phú R) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 408/CQ/QSDĐ ngày 30/11/2004. Năm 2001, chồng bà C chết.

Ngày 04/10/2022, bà C và ông D có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chiều ngang 12m, chiều dài hết đất (khoảng 300m^2) với giá 670.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, hai bên viết giấy đặt cọc có ông Nguyễn Văn Q làm chứng, theo đó hai bên thỏa thuận ông D đặt cọc cho bà C 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 30/02/2023 sẽ giao hết số tiền còn lại và hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Khoảng mấy ngày sau, ông D đến nhà bà C và nói bà ký tên, lăn tay để ông D đi làm thủ tục tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D cũng không đọc lại cho bà C nghe nhưng do tin tưởng nên bà C làm theo yêu cầu của ông D.

Một thời gian sau, ông D thông báo là gia đình bà C phải làm thủ tục phân chia di sản thừa kế mới tách sổ được nên gia đình bà C đi làm thủ tục và bà C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số ĐK 866951, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05103/TK cấp ngày 19/5/2023. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C phô tô đưa cho ông D đi làm thủ tục tách thửa nhưng ông D báo lại là không tách được nên ông không tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa và yêu cầu bà C trả lại 230.000.000 đồng.

Trước yêu cầu của ông D thì bà C không chấp nhận vì ngày 04/10/2022, bà C chỉ nhận 100.000.000 đồng của ông D và việc không thể sang tên, tách sổ giấy chứng nhận không phải là lỗi của bà, đến nay bà vẫn có thiện chí chuyển nhượng phần đất trên. Đồng thời, bà C có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà C và ông D vô hiệu; đề nghị Tòa án chuyển cơ quan có thẩm quyền xử lý hành vi đánh bạc của ông D.

Tại bản tự khai ngày 04/7/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bé T trình bày:

Ông Trần Văn D có đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị C, còn 130.000.000 đồng là ông D rủ ông T đánh bài, cho ông T mượn dần trong vài ngày và ông D nói khi chồng tiền đất sẽ trừ qua. Còn giấy cọc 230.000.000 đồng là do ông D tự làm, ông T và gia đình không biết. Ông D lừa bà C ký tên, lăn tay để tách thửa và ông D cũng không đọc cho bà C nghe, khi ông T đi làm về thì bà C có nói lại cho ông nghe. Số tiền 130.0000.000 đồng là tiền ông D cho ông T vay để đánh bài từ ngày 06/10 đến 09/10/2022. Do đó, trước yêu cầu của ông D thì ông T không đồng ý, ông đồng ý trả 130.000.000 đồng cho ông D với hình thức trả dần.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 22/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị G trình bày:

Bà thống nhất hoàn toàn với ý kiến, yêu cầu của chồng bà là ông Trần Văn D.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé T thống nhất với phần trình bày của bà Nguyễn Thị C.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/3/2024, người làm chứng Nguyễn Hữu H trình bày:

Ông H là bạn và có quen biết với ông D, ông T và ông Nguyễn Văn Q, vào khoảng tháng 10/2022 ông D điện thoại mượn 130.000.000 đồng để mua đất thì ông H mang tiền xuống cho vợ chồng ông D, bà G mượn, ông H đưa tiền tại nhà ông D; lúc đó có ông H và vợ chồng ông D, còn có T hay không thì ông không nhớ nhưng lúc lấy tiền thì D nói tiền là để mua đất và đưa ra hợp đồng đặt cọc viết sẵn có chữ ký các bên và nhờ ông H ký vào người làm chứng. Vài ngày sau thì ông D trả tiền lại cho ông H. Việc thoả thuận đặt cọc giữa gia đình ông D và gia đình ông T như thế nào thì ông H hoàn toàn không biết.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/3/2024, người làm chứng Nguyễn Văn Q trình bày:

Ông Q là bạn xã hội của cả ông D và ông T. Vào ngày 04/10/2022, ông T nhờ ông Q vào cùng đo đất để chuyển nhượng cho ông D, theo đó ông Q chứng kiến việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: Khoảng 15 giờ ngày 04/10/2022, tại đất nhà bà C có bà C, bà T, ông T, bà G, ông D và ông Q; lúc đó ông Q và ông T kéo dây chỉ đất cho ông D rồi vào nhà viết giấy đặt cọc do bà G viết, ông D đưa 50.000.000 đồng cho bà C thì bà T nói không đủ lấy sổ thì ông D nói với cả nhà là chiều ra lấy, sau đó ông Q đi về. Trong suốt quá trình đặt cọc ông Q hoàn toàn không nghe bà C nói câu: "Khi nào T ra lấy tiền thì D cho T lấy".

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 27/92023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà C với ông D ngày 04/10/2022 (bao gồm hai bản, bản thứ nhất viết giấy vở ô ly, bản thứ hai Hợp đồng đặt cọc theo mẫu) bị vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền đặt cọc 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, quyền yêu cầu thi hành, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo 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:

Ông D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bà C trả cho ông D số tiền 230.000.000 đồng đã đặt cọc; ông D khẳng định bà C có nói *"khi nào T ra lấy tiền thì ông D cho T lấy"* khi đặt cọc lần thứ nhất nên ông mới đưa tiền cho T thêm 130.000.000 đồng; việc ghi lại giấy cọc là có sự thống nhất giữa các bên. Ông D không yêu cầu ông T phải trả 130.000.000 đồng và bà C trả 100.000.000 đồng như ý kiến của ông T.

Bà C chỉ đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng đã nhận, còn số tiền 130.000.000 đồng ông T nhận không đưa cho bà C nên bà C không đồng ý trả. Bà C xác định chỉ nói *"khi nào T ra lấy tiền thì cho T lấy"* khi ông D đặt cọc 50.000.000 và bà yêu cầu đặt cọc thêm 50.000.000 đồng để đủ tiền lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông D.

Bà Vương Thị Minh C yêu cầu Toà án chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an để xử lý ông Trần Văn D vì cho rằng ông D đã có hành vi vi phạm pháp luật hình sự.

Ông T đồng ý trả cho ông D số tiền 130.000.000 đã nhận của ông T

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Xét thấy, ông D trình bày "…*T con bà C điện thoại cho ông D để lấy tiếp số tiền đất 130.000.000 đồng, T là người nhắn tin số tài khoản của ông Nguyễn Tấn T để yêu cầu chuyển vào đây vì T nhờ số tài khoản này nhưng do tài khoản của bà G vợ ông D không chuyển được nên nhắn T chạy ra nhà lấy tiền mặt và T chạy ra nhà lấy số tiền đất 130.000.000 đồng này…".* Như vậy, mặc dù bà C là người đã kí vào hợp đồng được ông D viết lại vào ngày 04/10/2022 trong đó ghi đặt cọc lần 1 và lần 2 là 130.000.000 đồng, tuy nhiên bà C kí là do ông T đưa, lời trình bày của ông D "…*ông D chạy vào nhà đưa cho bà C ký tại đây T là người đưa cho bà C ký vào hợp đồng đặt cọc lần 2 theo mẫu* …" lời trình bày của ông D phù hợp với lời trình bày của bà C "…*ông D nói không mua đất nữa và kiện ra Tòa đòi tiền cọc với số tiền 230.000.000 đồng, lúc này gia đình bà mới biết có giấy đặt cọc thứ hai, giấy ban đầu đặt cọc 100 triệu, giấy hai 230 triệu đồng. Sau đó gia đình bà hỏi lại thì mới biết con bà ông Nguyễn Bé T có vay của anh D số tiền 130 triệu đồng để đánh bạc tại nhà ông D…".*

Tại phiên toà, ông D cho rằng sau khi bà C nhận 100 triệu tiền cọc vài ngày sau ông D có đến nhà bà C để trao đổi việc làm thủ tục chuyển nhượng tại nhà bà C có mặt bà T thì bà C có nói với ông D " Khi nào T cần tiền thì con cho nó ứng để làm sổ". Tuy nhiên, ông D không nhớ bà C nói vào ngày tháng năm nào và chị T cũng không nghe thấy bà C nói câu này, cũng không có ai khác làm chứng việc bà C có nói như trên. Lời trình bày của ông D cũng không được phía bị đơn thừa nhận mà bị đơn cho rằng bà C nói là lúc viết hợp đồng đặt cọc lần thứ nhất vào ngày 04/10/2022 tại nhà bà C lúc cọc 100 triệu, ông T đưa trước 50 triệu, còn lại 50 triệu chưa đưa đủ cọc thì bà C nói như vậy. Xét thấy ngoài lời trình bày trên thì ông D không có tài liệu, chứng cứ khác chứng minh nên lời trình bày của ông D như trên là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên thấy rằng: Ông D trình bày số tiền 130.000.000 đồng ông T nhận tại nhà ông D vào ngày 07/10/2022 do ông D không chuyển được tài khoản cho ông T, ông T cũng thừa nhận có nhận số tiền này từ ông D nhưng cho rằng là tiền ông T mượn để đánh bài và ông D đưa lắt nhắt nhiều lần. Như vậy, người trực tiếp đứng ra giao dịch nhận số tiền 130.000.000 đồng là ông T, không phải bà C. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 130.000.000 đồng. Ông D có quyền khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền này bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 230.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án, ông D đã rút yêu cầu phạt cọc, xét thấy việc rút một phần yêu cầu này của đương sự là tự nguyện nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của

ông D đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các phần khác giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Từ những nội dung trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về giá trị pháp lý của Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn D:

Ngày 04/10/2022, ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị C thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất với chiều ngang 12m, dài hết đất khoảng 37 m, hẹn đến cuối tháng 02/2023 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thể làm thủ tục sang tên tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất không đủ điều kiện tách thửa như không có đường, không đủ diện tích theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà C không thể giao kết do đối tượng không thực hiện được nên hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng này cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tương tự, Hợp đồng đặt cọc theo mẫu ngày 04/10/2022 cũng bị vô hiệu.

Xét hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nhận thấy: Khi ông D và bà C thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất đã biết đất không có đường đi, không đủ điều kiện tách thửa nhưng cả hai vẫn thực hiện nên cả hai bên đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu, vì vậy không ai phải bồi thường theo hướng dẫn tại mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình.

[2.2] Về số tiền ông Trần Văn D đặt cọc cho bà Nguyễn Thị C:

Ông Trần Văn D xác định đặt cọc 230.000.000 đồng, trong đó lần 1 ông giao 100.000.000 đồng (đưa làm 2 lần lần thứ nhất 50.000.000 đồng tại nhà bà C, lần thứ 2 là 50.000.000 đồng do ông T nhận tại nhà ông D); lần 2 ông D giao 130.000.000 đồng tại nhà ông D có ông Nguyễn Hữu H làm chứng, tuy nhiên bà C thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng lần 1 như ông D trình bày nhưng bà

không thừa nhận có nhận 130.000.000 đồng lần hai, ông H xác định khi ông đưa tiền ông không nhớ có ông T hay không, chỉ ông D đưa hợp đồng ký sẵn nhờ ông ký người làm chứng thì ông ký. Ông D cho rằng bà C yêu cầu ông đưa tiền cho ông T khi ông T ra lấy nhưng ông không nhớ thời điểm bà C nói câu này, trong khi bà C xác định bà có nói nhưng nói lúc ông D đưa tiền cọc 50.000.000 đồng và bà Bé T nói không đủ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp nên yêu cầu ông D đưa thêm cho ông T 50.000.000 đồng trong số tiền 100.000.000 đồng bà C thừa nhận. Lời khai của bà C phù hợp với lời khai của ông T, cụ thể ông T khai mượn tiền của ông D nhiều lần để chơi đánh bài, sau đó chuyển thành tiền nhận cọc đất chứ ông T không mang về cho bà C; sau khi ông D khởi kiện thì bà C mới biết ông D đòi 230.000.000 đồng. Ông D không chứng minh được việc ông giao tiền cho ông T có yêu cầu từ bà C nên việc ông T lấy tiền của ông D là làm việc không được ủy quyền nên bà C không phải chịu trách nhiệm đối với số tiền 130.000.000 đồng này.

Quá trình giải quyết sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, ông T đồng ý trả cho ông D 130.000.000 đồng nhưng ông D không chấp nhận, chỉ yêu cầu bà C trả đủ 230.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết ghi nhận do vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông D có quyền khởi kiện ông T bằng vụ án khác khi có yêu cầu và điều kiện khởi kiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra có thẩm quyền để xử lý hành vi đánh bạc của ông Trần Văn D:

Ông T thừa nhận mình nhận 130.000.000 đồng từ ông D nhưng nhận nhiều lần và do đánh bạc thua nên vay; ông T không cung cấp được họ tên, địa chỉ của người cùng đánh bạc cũng như không làm đơn tố giác gửi cơ quan điều tra Công an huyện P theo quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự, trong khi ông D không thừa nhận nên Tòa án sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở. Do đó, ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bà C là bà Vương Thị Minh C tại phiên toà phúc thẩm không được chấp nhận. Bà C có quyền gửi đơn tố giác tội phạm đến cơ quan điều tra có thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C yêu cầu chỉ buộc bà C trả cho ông D 100.000.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận nên cần sửa một phần Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P.

Toà án sơ thẩm thụ lý yêu cầu trả 230.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 230.000.000 đồng, nhưng khi giải quyết vụ án nguyên đơn rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc nhưng Toà án cấp sơ thẩm không áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút là thiếu sót. Tương tự, Toà án sơ thẩm xác định "đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an để điều tra số tiền 130.000.000 đồng" của bà C là yêu cầu phản tố cũng là không đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên vi phạm không nghiêm trọng, yêu cầu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do nghĩa vụ trả tiền của các đương sự thay đổi nên cần sửa lại án phí cho phù hợp, cụ thể: Ông Trần Văn D phải chịu án phí tương ứng với số tiền không được chấp nhận 5% x 130.000.000 đồng = 6.500.000 đồng; bà Nguyễn Thị C được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C được chấp nhận một phần nên bà C không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ các Điều 117, 126, 328 và 408 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Nguyễn Thị C; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn D (bao gồm hai bản, bản thứ nhất viết giấy vở ô ly, bản thứ hai Hợp đồng đặt cọc theo mẫu) vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn D số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D đối với số tiền 130.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Trần Văn D phải chịu 6.500.000 đồng (sáu triệu năm trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 11.200.000 đồng (mười một triệu, hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016227 ngày 19/6/2023. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước trả cho ông Trần Văn D số tiền 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) còn lại.

- Bà Nguyễn Thị C được miễn.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C không phải chịu.

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

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Văn Nhum