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

Bản án số: 230/2023/DS-PT
Ngày 29-12-2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂNTỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Hòa

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước***: Bà Đào Thị Tân- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2023/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1991 và ông Hoàng Hữu Ph, sinh năm 1978; trú tại: Ấp L, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên hệ: Số 16A Hùng Vương, khu phố 2, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1984, trú tại: Tổ 4, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt

Và ông Lê Văn Kh, sinh năm 1998, trú tại: Phường N, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt

**Bị đơn*: Bà Phạm Thị Trang Nh, sinh năm 1990; trú tại: Tổ 5, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Đỗ Cao H, sinh năm 1983. Vắng mặt

2. Ông Ngô Sỹ Q, sinh năm 1984. Vắng mặt

Cùng trú tại: Tổ 5, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

* *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Hữu Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Hữu Ph trình bày:

Ngày 30/12/2021, bà Phạm Thị Trang Nh và bà Nguyễn Thị H có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 19; toạ lạc tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích 254,0m^2, kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 331034 đứng tên ông Đỗ Cao H, giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho bà Nh số tiền 150.000.000 đồng, hẹn sau 25 ngày kể từ ngày 30/12/2021 đến ngày 25/01/2022 sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông Hoàng Hữu Ph chuyển khoản tiền đặt cọc cho bà Phạm Thị Trang Nh vào lúc 10:17:28 ngày 30/12/2021 theo tài khoản thụ hưởng: 65510000137752, Ngân hàng BIDV Bình Phước, tên tài khoản: Phạm Thị Trang Nh, nội dung chuyển khoản là: "Chuyen tien coc dat HOANG HUU PHUC CHUYEN KHOAN PHAM THI TRANG NHUNG".

Ngày 25/01/2022, đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà Nh cho bà H biết Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nh và bà H không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên do bà Nh không phải là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nên bà H đề nghị bà Nh gia hạn thời hạn hợp đồng. Đến ngày 01/03/2022 thông qua việc xác lập lại hợp đồng với ông Ngô Sỹ Q. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H có đi xem nhà và bà Nh có gửi bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trang 02 và 03 cho bà H xem.

Đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 01/03/2022, bà H liên hệ với bà Nh để cùng thực hiện nghĩa vụ hợp đồng thì bà Nh không nhận điện thoại của bà H. Kể từ ngày 01/03/2022 cho đến nay, mặc dù bà H liên tục yêu cầu bà Nh thực hiện nghĩa vụ hợp đồng nhưng bà Nh né tránh, không cùng nhau gặp gỡ để trao đổi và bàn bạc, giải quyết tranh chấp.

Nay bà H và ông Phúc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị Trang Nh.
- Buộc bà Phạm Thị Trang Nh hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Hữu Ph số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và tiền lãi 0,83%/tháng kể từ ngày 30/12/2021 đến ngày 30/7/2022 là 8.750.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị Trang Nh trình bày:

Bà Nh và ông H là đồng nghiệp cũ với nhau. Ông H có 01 thửa đất có diện tích 254,0 m^2, thửa đất số 518, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại tổ 5, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số (CH) 01385/thị trấn T do UBND huyện Đ ký cấp ngày 24/12/2012

đứng tên vợ chồng ông Đỗ Cao H. Vào tháng 12/2021, ông H có nhờ bà Nh tìm khách để sang nhượng thửa đất nói trên vì gia đình ông H muốn sang nhượng để chuyển về quê sinh sống và bà Phạm Thị Trang Nh đã đồng ý.

Qua giới thiệu của bà Đinh Thị Hoa là môi giới đất thì bà Nh có biết bà H có nhu cầu mua thửa đất nói trên. Sau khi trao đổi thì bà H đồng ý mua với giá là 1.600.000.000 đồng và bà H đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Việc đặt cọc này hai bên có làm giấy đặt cọc vào ngày 30/12/2021, do ông H đi làm tại Trung tâm y tế huyện Đ và đang đúng đợt dịch Covid-19 nên ông H không ra được nên ông H có nhờ bà Nh đã đứng ra nhận cọc thay cho ông H. Các bên có thỏa thuận đến ngày 25/01/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng sang nhượng thửa đất nói trên. Ngày 30/12/2021, sau khi nhận tiền cọc đất từ bà H thì đến tối ông H có đến nhà bà Nh thì bà Nh đã giao lại số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc đất cho ông H bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản Ngân hàng của bà Châm vợ ông H. Sau đó giữa bà Nh và ông H có viết giấy cọc đất đề ngày 30/12/2021 về việc đặt cọc thửa đất nói trên với giá sang nhượng 1.470.000.000 đồng và bà Nh đặt cọc 150.000.000 đồng. Số tiền 150.000.000 đồng ghi tại giấy đặt cọc giữa bà Nh và ông H là số tiền cọc đất của bà H. Ngày 30/12/2021, sau khi bà H đưa cho bà Nh 150.000.000 đồng tiền cọc đất thì bà Nh có đưa cho bà H số tiền 20.000.000 đồng là tiền môi giới đất.

Đến ngày 25/01/2022, bà H không chuẩn bị đủ tiền nên không lên để công chứng hợp đồng mặc dù bà Nh đã gọi điện thoại cho bà H và bà H nói bỏ cọc. Bà H có nhắn tin nói bỏ cọc đối với thửa đất nói trên với người làm chứng là bà Đinh Thị Hoa. Đến trưa cùng ngày thì bà H có lên nhà bà Nh và nói với bà Nh, có sự chứng kiến của ông Ngô Sỹ Q và bà Hà về việc bỏ cọc đối với thửa đất nói trên. Sau đó, giữa ông Ngô Sỹ Q và ông H có thỏa thuận ông Q sẽ nhận sang nhượng thửa đất nói trên với giá sang nhượng 1.350.000.000 đồng. Trong ngày 25/01/2022, giữa ông Q và bà H có lập hợp đồng cọc đất đối với thửa đất nói trên. Giá sang nhượng là 1.600.000.000 đồng, bà H đặt cọc là 150.000.000 đồng (chính là số tiền mà bà H đã đặt cho bà Nh). Hai bên có thỏa thuận đến ngày 01/3/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng sang nhượng, tạo điều kiện cho bà H có thêm thời tìm khách để bán hoặc chuẩn bị tiền để nhận sang nhượng. Đến chiều ngày 25/01/2022, ông Q không tiếp tục hợp đồng sang nhượng thửa đất nói trên với ông H nên hợp đồng cọc giữa ông Q và bà H không thể thực hiện.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H, ông Phúc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/12/2021 được ký giữa bà Nh và bà H và yêu cầu bà Nh trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền lãi 8.750.000 đồng thì bà Nh có ý kiến như sau:

Trên thực tế hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/12/2021 được ký giữa bà Nh và bà H thì bà Nh chỉ là người nhận cọc thay chủ sử dụng đất, đến ngày công chứng hợp đồng thì bà H đã bỏ cọc nên hợp đồng đặt cọc giữa bà Nh và bà H đã không thể thực hiện. Lỗi là do bà H không chuẩn bị được tiền để công chứng hợp đồng nên sau này ông Q mới ký hợp đồng đặt cọc với ông H nhận sang nhượng thửa

đất nói trên trong ngày 25/01/2022 và sau đó giữa bà H và ông Q có ký hợp đồng cọc đối với thửa đất nói trên và cho bà H thời gian công chứng hợp đồng đến ngày 01/3/2022 để bà H có thời gian tìm khách để bán hoặc chuẩn bị tiền để công chứng hợp đồng nên trước yêu cầu khởi kiện của bà Hg thì bà Nh không đồng ý.

Trước khi ký hợp đồng cọc đất với bà H, bà Nh đã đưa cho bà H bản phô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dẫn bà H đi xem đất và nhà. Lúc nhận tiền cọc đất thay chủ từ bà H, bà Nh đã gọi điện cho ông H để bà H cùng nghe nên bà H cho rằng hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/12/2021 không thể thực hiện được nguyên nhân là do bà Nh không phải là chủ đất là không đúng vì trong hợp đồng đặt cọc bà Nh có ghi rất rõ là nhận thay chủ đất rồi.

Chiều ngày 25/01/2022, khi ông Q không tiếp tục hợp đồng sang nhượng với ông H nữa thì bà H có biết vì bà Nh là người gọi điện báo cho bà H biết và bà H nói "Bận, giờ này không lên được". Sau ngày 25/01/2022, bà H cũng không liên lạc với bà Nh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Cao H trình bày:

Cuối năm 2021, ông H có nhu cầu sang nhượng thửa đất số 518, tờ bản đồ 19 diện tích 254 m^2 tại tổ 5, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số (CH) 01385/thị trấn T do UBND huyện Đ ký cấp ngày 24/12/2012 mang tên vợ chồng ông H. Bà Nh là bạn trên mạng xã hội Zalo biết được thông tin nên đã đứng ra nhận chuyển nhượng, ông H đã nhận tiền cọc của bà Nh số tiền 150.000.000 đồng, hẹn 25 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đến hạn, bà Nh không thực hiện giao số tiền còn lại nên hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc, ông H đã cho lại bà Nh số tiền là 15.000.000 đồng.

Nay giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Hữu Ph và bà Phạm Thị Trang Nh có tranh chấp liên quan đến việc đặt cọc đối với thửa đất của ông H thì ông H không có ý kiến gì.

Đối với Hợp đồng đặt cọc giữa ông Ngô Xuân Quyền và bà Phạm Thị Trang Nh (nhưng hợp đồng đứng tên ông H là bên bán, người ký là bà Phạm Thị Trang Nh) ông H cũng không biết nhưng không ủy quyền cho bà Nh sang nhượng đất cho ông Q, do đó ông H cũng không có ý kiến về hợp đồng này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Sỹ Q trình bày:

Ông Q có quan hệ quen biết với bà Nh và ông H là hàng xóm của ông Q. Trước ngày 25/01/2022, ông Q có nghe bà Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1987, trú tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói bà Nh muốn chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích 254m^2, thuộc thửa số 518, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại tổ 5, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã có người đặt cọc nhưng gần đến ngày ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên nhận sang nhượng không đủ tiền để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất. Sau khi nghe bà Hà nói thì ông Q biết thửa đất nói trên gần nhà ông Q và ông Q đồng ý đứng ra nhận sang nhượng thửa đất nói trên.

Đến khoảng 8 giờ 30 phút ngày 25/01/2022, ông Q, bà Hà đến nhà bà Nh tại tổ 5, Kp Tân An, TT Tân Phú, huyện Đ, tỉnh Bình Phước để ký hợp đồng đặt cọc. Tại nhà bà Nh, ông Q, bà Hà gặp bà Nguyễn Thị H, là người đã đặt cọc thửa đất nói trên nhưng đến ngày 25/01/2022 là ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H nói không chuẩn bị đủ tiền để ký hợp đồng.

Sau đó, các bên gồm ông Q, bà H, bà Nh thống nhất ông Q sẽ đứng ra nhận sang nhượng từ ông Đỗ Cao H là chủ sử dụng thửa đất nói trên với giá là 1.350.000.000 đồng. Ông Q sẽ đặt cọc là 50.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đến chiều ngày 25/01/2022 sẽ ra UBND thị trấn T để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên lập hợp đồng đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất do bà Nh viết, có chữ ký của bà Hà, bà Nh và ông Q. Bà Nh ký nhận cọc thay chủ. Các bên thỏa thuận đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì chưa giao tiền mà hẹn đến chiều cùng ngày sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ giao đủ số tiền nói trên.

Giữa ông Q, bà H, bà Nh còn thỏa thuận trong ngày 25/01/2022, sau khi ông Q và bà Nh (thay chủ đất ký hợp đồng đặt cọc) thì ông Q và bà H ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất nói trên với giá sang nhượng là 1.600.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đặt cọc 150.000.000 đồng (nhưng thực tế bà H chưa đưa tiền đặt cọc đất cho ông Q). Hai bên có thỏa thuận ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 01/3/2022. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của ông Q và bà H cùng người làm chứng là bà Nh.

Mục đích ông Q sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nh thửa đất nói trên và sau đó ký hợp đồng đặt cọc thửa đất nói trên cho bên nhận cọc là bà H là để cho bà H thêm thời gian để chuẩn bị tiền để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H đối với thửa đất trên và không bị mất số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng mà trước đây bà H và bà Nh đã ký kết trước đó.

Việc ông Q và bà Nh ký hợp đồng đặt cọc nói trên (bà Nh ký nhận cọc thay chủ) thì ông H có biết và đồng ý. Khoảng 15 giờ ngày 25/01/2022, ông Q, bà Nh, bà H và vợ chồng ông H đến UBND thị trấn T để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, tại UBND thị trấn T, vợ chồng ông H yêu cầu ông Q nhận sang nhượng với giá là 1.500.000.000 đồng nhưng ông Q không đồng ý, ông Q chỉ đồng ý nhận sang nhượng thửa đất nói trên theo hợp đồng đặt cọc đã ghi là 1.350.000.000 đồng, do ông H không đồng ý nên các bên ra về.

Do giữa ông Q và vợ chồng ông H không thống nhất được giá sang nhượng nên không ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Q có nói rõ với bà H là không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà H, ông Q khẳng định vào ngày 25/01/2022 bà H không có tiền để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mới có sự việc giữa ông Q, bà Nh và giữa ông Q và bà H ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất nói trên. Ông Q chưa nhận từ bà H số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết nói trên. Nay giữa

bà H và bà Nh có tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng đối với thửa đất nêu trên thì ông Q không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định. Do bận công việc, ông Q xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Hữu Ph về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị Trang Nh và yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Hữu Ph về việc yêu cầu bà Phạm Thị Trang Nh phải trả số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi 0,83%/tháng kể từ ngày 30/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (tương đương 21.882.000 đồng)

Tách việc giải quyết đối với Hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/01/2022 giữa bên bán là ông Ngô Sỹ Q, bên mua là bà Nguyễn Thị H, người làm chứng là bà Phạm Thị Trang Nh để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ 19 diện tích 254 m^2 tại tổ 5, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và việc giao nhận số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc từ bà Phạm Thị Trang Nh và ông Đỗ Cao H để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/6/2023người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim T có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị Trang Nh; Tuyên buộc bà Phạm Thị Trang Nh phải trả số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật kể từ ngày 30/12/2021 đến ngày 30/7/2022 tạm tính là 8.750.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm các bên đương sự thống nhất thoả thuận toàn bộ nội dung việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim T đồng ý rút yêu cầu kháng cáo đối với phần yêu cầu tính lãi suất của số tiền 150.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý đối với việc rút yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về phần tính lãi.

-Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2021 giữa bà Phạm Thị Trang Nh và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

- Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nh trả lại số tiền đặt cọc cho nguyên đơn là 65.000.000 đồng. Bị đơn bà Nh đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn trả lại cho bà H, ông Phúc số tiền 65.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 HĐXX căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Thửa đất số 518, tờ bản đồ số 19 và tài sản trên đất toạ lạc tại trấn Tân Phú, huyện Đ, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Cao H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 331034. Ngày 30/12/2021 bà Phạm Thị Trang Nh và bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc và bà H đã đặt cọc cho bà Nh số tiền 150.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, việc các bên thỏa thuận ký ký hợp đồng đặt cọc mà không có ủy quyền của ông H là vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể như sau:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nh trả lại một phần số tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng và rút phần yêu cầu khởi kiện tính lãi suất của số tiền đặt cọc.

Bị đơn đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn trả lại một phần số tiền đặt cọc đã nhận là 65.000.000 đồng và đồng ý với việc rút yêu cầu của nguyên đơn về phần tính lãi đối với số tiền đặt cọc.

Xét thấy, việc thỏa thuận nêu trên của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được bị đơn đồng ý nên cần chấp nhận. Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử về phần giải quyết yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án nên nguyên đơn không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309, 299, 300, 312 của Bộ luật tố tụng 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Hữu Ph.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2021 giữa bà Phạm Thị Trang Nh và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc giải quyết hậu quả hợp đồng đặt cọc vô hiệu, cụ thể:

- Bị đơn bà Phạm Thị Trang Nh có nghĩa vụ trả lại cho bà H, ông Phúc số tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước và đình chỉ xét xử phúc thẩm về phần yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Hữu Ph.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Hữu Ph phải chịu 1.058.000 đồng (một triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0018794 ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho bà H, ông Phúc số tiền 2.692.000 đồng (hai triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0018794 ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Phạm Thị Trang Nh phải chịu 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà H, ông Phúc không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà H, ông Phúc số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án

số 0019448, 0019449 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 qui 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;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Viết Hoà