

Bản án số: 57/2025/DS-PT

Ngày: 03-4-2025

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 Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Bùi Văn Bình

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

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

Trong các ngày 01 và 03 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện BGM, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2025/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Kh, sinh năm 1983, nơi cư trú: Ấp 8, xã TH, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Thanh D, sinh năm 1996, nơi cư trú: thôn 3, xã ĐK, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

* **Bị đơn:** Bà Hoàng Thị A, sinh năm 1966 và ông La Văn C, sinh năm 1960, nơi cư trú: Thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông La Văn K1, sinh năm 1988, nơi cư trú: Thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Đại diện ủy quyền của bà A: Ông Lê Trọng H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố 3, phường LT, thị xã PL, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

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

- Ông La Văn K1, sinh năm 1988, nơi cư trú: Thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước; Có mặt.

- Ông La Văn K2, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

- Ông Đinh Văn Kh1, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Quốc Đ; địa chỉ: ấp 8, xã TH, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông La Văn C, bà Hoàng Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 04/7/2023; Bản tự khai; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 24/12/2021, ông Nguyễn Kh cùng bà Hoàng Thị A và ông La Văn C có thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần diện tích đất khoảng 910m² (13m x 70m, 100m đất thổ cư), thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001121/CMOI-LP do UBND huyện BGM, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/7/2018 (điều chỉnh biến động sau cùng ngày 21/4/2023), tọa lạc tại thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Trên đất có căn nhà cấp 4 và trồng cây điều. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 715.000.000 (Bằng chữ: Bảy trăm mười lăm triệu đồng). Ông Kh đã đặt cọc số tiền 350.000.000 (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng) ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Các bên đã thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/02/2022 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và ông Kh sẽ thanh toán số tiền còn lại là 365.000.000 (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng) cho bà A và ông C.

Đến ngày 19/2/2022, ông Kh và bà Hoàng Thị A, ông La Văn C tiếp tục thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần đất có diện tích khoảng 900m² (9m x 100m, 100m đất thổ cư) cũng thuộc thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng) tại nhà ông C và bà A có sự chứng kiến

của người làm chứng là ông Đinh Văn Kh1. Ông Kh đã đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng ngay sau khi kí Hợp đồng đặt cọc bằng tiền mặt, giao cho bà A là người trực tiếp nhận tiền và cũng có chụp lại hình ảnh giao nhận tiền. Các bên đã thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 19/02/2022 đến ngày 19/4/2022, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Kh sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng cho bà A, ông C.

Đến thời hạn cuối ký kết Hợp đồng chuyển nhượng là ngày 19/4/2022, ông Kh liên hệ với ông C và bà A để ra văn phòng công chứng ký kết Hợp đồng thì ông bà có xin ông Kh gia hạn thời gian ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với lý do thủ tục tách thửa gặp khó khăn, chưa có bản trích đo sơ đồ thửa đất vì có tranh chấp về ranh giới với thửa đất liền kề. Vì có mối quan hệ quen biết nên ông Kh đã đồng ý gia hạn trong một khoảng thời gian ngắn để ông bà hoàn tất mọi thủ tục. Trong thời gian đó, ông Kh vẫn liên hệ để yêu cầu ông bà nhanh chóng hoàn tất thủ tục vì giá đất đang có sự biến động. Tuy nhiên mãi đến tháng 12/2022 thì ông bà mới liên hệ ông Kh để làm thủ tục chuyển nhượng. Trước đó thì ông Kh không còn muốn nhận chuyển nhượng nữa và muốn nhận lại tiền để làm công việc khác nhưng ông bà vẫn muốn ông Kh phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng. Lúc này ông bà không đồng ý và ép ông Kh phải tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận và không đồng ý trả lại tiền cho cọc cho ông Kh.

Ông C và bà A đã vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng đặt cọc, không tiến hành thực hiện đúng theo thỏa thuận nhưng lại muốn trốn tránh thực hiện, có ý không muốn trả lại tiền cọc và chuyển nhượng đất cho người khác.

Do đó, ông Kh đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện BGM, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Hoàng Thị A và ông La Văn C hoàn trả cho ông Kh toàn bộ số tiền 700.000.000 (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng) mà ông Kh đã thanh toán tiền đặt cọc 02 lần trong các Hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 và ngày 19/02/2022.

2. Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Giữa bà A, ông C với ông Kh không có mối quan hệ thân thích gì, chỉ quen biết qua môi giới đất. Sau khi thỏa thuận và thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào ngày 24/12/2021, bà A, ông La Văn C và ông Kh có thỏa thuận ký với nhau hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối một phần đất có diện tích khoảng 910m² (13m x 70m, 100m² ONT), thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH001121/CMOL-LP do UBND huyện BGM, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/7/2018, tọa lạc tại thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Trên đất có căn nhà cấp 4 và trồng cây điều. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 715.000.000 đồng, ông Kh đã đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/02/2022 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Kh sẽ thanh toán số tiền còn lại là 365.000.000 đồng cho bà A, ông C.

Đến ngày 19/02/2022, bà A, ông C và ông Kh tiếp tục thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần đất có diện tích khoảng 900m² (10m x 90m, 100m² ONT), thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001121/CMOL-LP do UBND huyện BGM, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/7/2018, tọa lạc tại thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước, trên đất có căn nhà cấp 4, trồng cây điều và một số loại cây trồng khác. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 700.000.000 đồng, ông Kh đã đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 19/02/2022 đến ngày 19/4/2022, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Kh sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng cho bà A, ông C.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Kh nói ông Kh có quen biết, đưa giấy tờ cho ông Kh đi làm sổ nên gia đình bà A đã giao giấy tờ quyền sử dụng đất cho ông Kh đi làm giấy tờ để sang tên. Hơn 01 tháng sau, ông Kh đưa lại giấy tờ nói với gia đình bà A là đất chồng sổ với các hộ giáp ranh, đưa giấy tờ để gia đình bà A đi làm. Đến thời hạn phải ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình bà A vẫn chưa làm xong thủ tục để tiến hành tách thửa cho ông Kh, gia đình bà A có nói với ông Kh thì ông Kh nói là cứ làm sổ đi, khi nào xong thì ông Kh sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Gia đình bà A tiếp tục tiến hành các thủ tục để tách thửa, sang tên cho ông Kh. Đến tháng 12/2022 thì mới làm xong thủ tục đo đạc hiện trạng thửa đất để tách thửa, sang tên cho ông Kh. Ông Kh có ký vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/12/2022 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/12/2022. Sau đó, bà A đã nhiều lần liên hệ với ông Kh để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Kh không có thiện chí, không liên lạc với bà A, không hợp tác để ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 22/6/2023, bà A ông C có làm thông báo yêu cầu ông Kh đến Văn phòng Công chứng NH để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất đã đặt cọc, thời gian là vào lúc 08 giờ ngày 07/7/2023. Vào ngày 30/6/2023, UBND xã BGM đã tiến hành

hòa giải cho bà A ông C và ông Kh, tuy nhiên việc hòa giải không thành. Ngày 07/7/2023, ông Kh cũng không đến Văn phòng công chứng NH để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà A đã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại PL lập vi bằng để làm chứng cứ.

Vì vậy, bà A và ông C yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh và không đồng ý trả lại số tiền cọc 700.000.000 đồng.

3. Người làm chứng ông Đinh Văn Kh1 trình bày:

Ông Kh1 là hàng xóm của gia đình ông C, bà A và anh K1, anh K2. Ông Kh1 không chứng kiến việc các bên ký với nhau hợp đồng đặt cọc lần thứ nhất nhưng có tham gia chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc lần hai vào ngày 19/02/2024 giữa bên đặt cọc là ông Kh với bên nhận cọc là bà A anh K2, số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc lần hai có mặt của ông C mặc dù ông C bị bệnh tai biến, tay không cầm nắm được nhưng tình trạng sức khỏe tinh táo, nhận thức được việc chuyển nhượng đất, có thể lãn tay hoặc điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc được nhưng ông C không lãn tay điểm chỉ mà để bà A anh K2 ký tên vào hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc với anh Kh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện BGM, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 131, 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021 giữa ông Nguyễn Kh với bà Hoàng Thị A, anh La Văn K1; và hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2022 giữa ông Nguyễn Kh với bà Hoàng Thị A, anh La Văn K2 là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kh. Buộc bà Hoàng Thị A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Kh toàn bộ số tiền 700.000.000đ (*Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kh về việc buộc bị đơn ông La Văn C phải cùng có nghĩa vụ liên đới với bà Hoàng Thị A trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000đ (*Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng*).

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2024 các bị đơn ông La Văn C, bà Hoàng Thị A đã kháng cáo Bản án số 15/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện BGM, tỉnh Bình Phước với nội dung đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn ông C và bà A có nghĩa vụ trả cho ông Khiêm số tiền 700.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng 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 căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông La Văn C, bà Hoàng Thị A làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung tranh chấp:

Ngày 24/12/2021, giữa ông Nguyễn Kh, bà Hoàng Thị A, anh La Văn K1 ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, ông Kh đặt cọc để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 910m² (ngang 13m x dài 70m trong đó có 100m² đất thổ cư), tọa lạc tại thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001121/CMOI-LP do UBND huyện BGM, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/7/2018 cho ông La Văn C và bà Hoàng Thị A, trên đất có căn nhà cấp 4 và trồng cây điều. Ông Kh đã đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng và thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/02/2022 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông

Kh sẽ thanh toán số tiền còn lại là 365.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) cho bà A và ông C.

Ngày 19/02/2022, giữa ông Nguyễn Kh, bà Hoàng Thị A, anh La Văn K2 ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, ông Kh nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 900m² (ngang 10m dài 90m và có 100m² đất thổ cư) tọa lạc tại thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001121/CMOI-LP do UBND huyện BGM, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/7/2018 cho ông La Văn C và bà Hoàng Thị A. Ông Kh đã đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng và thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 19/02/2022 đến ngày 19/4/2022, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Kh sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng cho bà A, ông C.

Ông Kh cho rằng ông C và bà A đã vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng đặt cọc, không tiến hành thực hiện đúng theo thỏa thuận nhưng lại muốn trốn tránh thực hiện, có ý không muốn trả lại tiền cọc và chuyển nhượng đất cho người khác. Do đó, ông Kh đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện BGM, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Hoàng Thị A và ông La Văn C hoàn trả cho ông Kh toàn bộ số tiền 700.000.000 (*Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng*) mà ông Kh đã thanh toán 02 lần tiền trong các Hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 và ngày 19/02/2022.

[3] Xét kháng cáo của ông C, bà A, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Xét hiệu lực của các hợp đồng đặt cọc:

[3.1.1] Tại Biên bản ghi lời khai ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đối với ông La Văn C thì ông C khai tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông C cùng các thành viên trong gia đình đều biết việc đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng và mọi người đều đồng ý việc đặt cọc trên. Do tại thời điểm này ông bị tai biến, bị hạn chế về khả năng vận động, nhưng tinh thần minh mẫn, nhận thức đầy đủ mọi việc nên ông không ký trong các hợp đồng đặt cọc mà để bà A và các con ký, nhận tiền. Xét thấy lời khai của ông C phù hợp với lời khai của ông K1 con ông C khai: “bố tôi bị tai biến, tay bị co quắp không cầm bút được nên không thể ký tên vào hợp đồng được, chỉ đi lại và nhận thức được thôi”, “khi ký hợp đồng đặt cọc, có mặt bố tôi ở chỗ ký hợp đồng, có thông qua với ông C, Ông không ký được thì cho con ký”. Bà A trình bày: “ông Kh đã hỏi ông C, ông C đồng ý bán”, phù hợp với lời khai của nhân chứng là ông Kh1 và ông Đ là người môi giới chứng kiến: “khi ký hợp đồng thì ông C ngồi đó, ông C đồng ý cho chuyển nhượng để còn lấy tiền giải quyết công việc gia đình”, “Ông C không cầm, nắm ký được nhưng nhận thức được sự việc, còn minh mẫn”.

Nguyên đơn cũng thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm rằng: có sự đồng ý của ông C và bà A đã có ký cả hai hợp đồng nên các con của ông bà ký là được”. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận tại thời điểm thoả thuận cọc ở nhà bị đơn thì có mặt ông C, có hỏi ý kiến và ông C đồng ý bán nên gia đình bị đơn mới nhận cọc.

[3.1.2] Xét thấy, tại thời điểm giao kết 2 hợp đồng đặt cọc trên, về phía bị đơn nhận cọc thì đều có mặt vợ chồng ông C, bà A và con của ông bà, trong đó bà A và con của bà ký bên nhận cọc, còn ông C có mặt không ký là do ông C mới bị tai biến, bị hạn chế khi không cầm bút ký tên được nhưng vẫn tỉnh táo, vẫn nói chuyện và đi lại được. Do đó, trong trường hợp này, ông C chỉ bị hạn chế về điều khiển hành vi chứ không mất năng lực. Các hợp đồng đảm bảo đúng quy định về hình thức, nội dung nên có hiệu lực theo các điều 117, 119, 398 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng đặt cọc giữa ông Khiêm và bà A, ông C nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 19, giữa hai bên chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên cấp sơ thẩm và đại diện uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu với lý do các hợp đồng đặt cọc không đảm bảo về điều kiện chủ thể tham gia giao dịch, vi phạm nghiêm trọng về hình thức của hợp đồng và vi phạm điều cấm của pháp luật là không có căn cứ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm nhận định về tính hợp pháp của hai hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 và ngày 19/2/2022 có sự mâu thuẫn cụ thể:

- Tại mục [2] trang 7 của bản án sơ thẩm nhận định các hợp đồng nêu trên đều được lập thành văn bản có chữ ký của các bên đảm bảo đúng quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 119 và Điều 328 của bộ luật dân sự năm 2015. Việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc hay lừa dối, các bên đã thực hiện việc giao nhận số tiền đặt cọc nên hợp đồng đã được thực hiện, nên hai hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 và ngày 19/02/2022 có hiệu lực. Tuy nhiên tại mục [2.4] của bản án lại nhận định hai hợp đồng đặt cọc nêu trên không đảm bảo về điều kiện chủ thể tham gia giao dịch, vi phạm nghiêm trọng về hình thức của hợp đồng và vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên các hợp đồng đặt cọc nêu trên bị vô hiệu theo điểm a khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015.

[3.2] Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không giao kết được:

[3.2.1] Theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc thì đến ngày đến 19/4/2022 các bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tuy nhiên đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng do chưa có trích đo bản đồ địa chính nên hai bên đã thoả thuận lại thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Phía bị đơn cho rằng hai bên thoả thuận gia hạn đến khi hoàn tất thủ tục đo đạc tách thửa thì ký hợp đồng chuyển

nhượng nên đến ngày 20/12/2022 ông Kh vẫn ký tại kết quả đo đạc, tách thửa thể hiện tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/12/2022 và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đối với diện tích các bên đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng, thể hiện vị trí đất ONT, số thửa, tổng diện tích theo thỏa thuận của các bên, nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận thỏa thuận này mà chỉ thừa nhận có thỏa thuận nhưng chỉ cho một thời gian ngắn (theo đại diện uỷ quyền của nguyên đơn tại phiên toà phúc thẩm thì thời gian ngắn tức là thời hạn gia hạn phải ngắn hơn thời hạn theo hợp đồng đặt cọc). Việc ông Kh ký và các tài liệu trên không phải ký vào các thời điểm trên mà ký trước đó nhưng phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Như vậy, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà thể hiện có sự việc các bên thỏa thuận lại thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có mâu thuẫn về thời gian cụ thể để ký hợp đồng, tuy nhiên căn cứ vào hồ sơ trích đo địa chính thì đến ngày đến 19/4/2022 các bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày 20/12/2022 ông Kh vẫn ký tại kết quả đo đạc, tách thửa thể hiện tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/12/2022 và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đối với diện tích các bên đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng, thể hiện vị trí đất ONT, số thửa, tổng diện tích theo thỏa thuận của các bên. Do đó, việc bị đơn trình bày hai bên thỏa thuận gia hạn đến khi hoàn tất thủ tục đo đạc tách thửa thì ký Hợp đồng chuyển nhượng và được nguyên đơn thừa nhận đồng ý gia hạn là có căn cứ.

[3.2.2] Phía bị đơn cho rằng: Sau khi đủ điều kiện xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì phía nhận cọc (bị đơn) đã gọi điện, nhắn tin cho nguyên đơn để thông báo việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị nguyên đơn từ chối giao kết và ngày 07/7/2023, ông La Văn C, bà Hoàng Thị A, ông La Văn K1 đến Văn phòng Thừa phát lại PL lập vi bằng về việc ông Nguyễn Kh không đến ký hợp đồng chuyển nhượng như các bên đã thỏa thuận.

Tại phiên toà phúc thẩm đại diện uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng sau khi có kết quả trích đo phía bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết để ký hợp đồng chuyển nhượng mà đến tháng 7/2023 mới thông báo cho nguyên đơn biết, tuy nhiên lời trình bày của đại diện uỷ quyền của nguyên đơn không phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn tại bản tự khai ngày 07/9/2023 (BL 15) “...mãi đến tháng 12/2022 thì ông bà mới liên hệ với tôi để làm thủ tục chuyển nhượng.”

Nguyên nhân các bên đương sự không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng được nguyên đơn thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 30/6/2023 tại UBND xã BGM: “do giá đất cuối năm 2022 giảm thấp nên ông Kh không đồng ý thực hiện như thỏa thuận ban đầu” (BL05) và tại phiên tòa sơ thẩm, khi tranh luận thì đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày “trước đó thì ông Kh

không còn muốn nhận chuyển nhượng nữa mà muốn nhận lại tiền để làm công việc khác” (BL19, 115).

Do đó, có căn cứ xác định trong thời hạn đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, bên đặt cọc ông Kh là bên có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết được nên ông Kh phải mất tiền đặt cọc. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả cọc là không có căn cứ, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên các hợp đồng đặt các hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu và buộc bà A phải trả lại cho ông Kh số tiền 700.000.000 đồng là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 kháng cáo của bà Hoàng Thị A, ông La Văn C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DSST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện BGM.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ các điều 117, 119, 328, 423, 424, 427 của Bộ luật dân sự, 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;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kh về việc buộc bà Hoàng Thị A và ông La Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Kh số tiền 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*).

[2] Hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 giữa bà Hoàng Thị A, ông La Văn K2 và ông Nguyễn Kh; Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2022, bà Hoàng Thị A với ông Nguyễn Kh đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 19 theo GCN QSDĐ số CH001121/CMOI-LP do UBND huyện BGM cấp ngày 02/7/2018 tọa lạc tại Thôn CS, xã BGM, huyện BGM, tỉnh Bình Phước được cấp cho hộ ông La Văn C và bà Hoàng Thị A.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Kh phải chịu 32.000.000 đồng (*Ba mươi hai triệu đồng*) được trừ số tiền tạm ứng án phí 16.000.000 đồng (*Mười sáu triệu đồng*) mà ông Kh đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0006557 ngày 21 tháng 7 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Ông Kh tiếp tục phải nộp số tiền 16.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị A, ông La Văn C không phải chịu, Chi cục thi hành án dân sự huyện BGM, tỉnh Bình Phước hoàn trả số tiền 300.000 đồng cho bà A, ông C theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008241 ngày 13 tháng 9 năm 2024.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 BGM;
- TAND, VKS huyện BGM;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Quang Ninh