

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-PT

Ngày: 03 - 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 PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Thư

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03/4/2023, 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 15/2023/TLPT-DS ngày 02/02/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 12/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2023/QĐXX-PT ngày 28/02/2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Lê Mai B, sinh năm 1985, địa chỉ: Tổ 10, khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

* *Bị đơn:* 1. Ông Đỗ Trung Th, sinh năm 1969 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1970 (có mặt)

Ông Th, bà M cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín; Địa chỉ: 266-268 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Hoàng Th – Phó giám đốc chi nhánh B - Trưởng phòng giao dịch Bàu Bàng (vắng mặt).

2. Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 01, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

** Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Mai B trình bày:

Khoảng 9 giờ ngày 27/5/2019 ông Trần Ngọc Q dẫn ông B đến nhà Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M để thực hiện giao dịch ký giấy thỏa thuận đặt cọc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, diện tích rộng 70m (Bằng đầu đuôi), dài (Chiều sâu hết đất từ cuối đất lên), tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng 2.310.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng), (33 triệu đồng một mét ngang). Phương thức thanh toán; Lần 1: Ngày 27/5/2019 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Lần 2: Ngày 27/5/2020 ký công chứng, bên B thanh toán số tiền còn lại là 1.810.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm mười triệu đồng). Khi nào ra công chứng thì chồng đủ tiền còn lại. Hợp đồng đặt cọc trong vòng 01 năm ngày 27/5/2020, thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 (Một) năm từ ngày 27/5/2019 đến ngày 27/5/2020. Ông Lê Mai B đã giao số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M tại nhà Ông Th, bà M. Sau khi ông B giao tiền đặt cọc cho Ông Th, bà M xong ông B với Ông Th, bà M mới ký hợp đồng đặt cọc, khi ông B giao tiền cho Ông Th, bà M thì có ông Trần Ngọc Q chứng kiến, ông B giao tiền cho bà M 10 cọc tiền, tờ tiền có mệnh giá 500.000 đồng. Ông B với Ông Th, bà M không lập biên bản giao nhận tiền mà hai bên chỉ có việc ký và điểm chỉ vào giấy thỏa thuận đặt cọc do ông B viết vào mẫu soạn sẵn có ông Q ký và điểm chỉ để làm chứng.

Ngày 27/5/2020 đến thời hạn thực hiện hợp đồng ông B đã điện thoại gọi Ông Th, bà M ra Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng Ông Th, bà M nói phải trả thêm 1.000.000.000 đồng để Ông Th, bà M trả nợ cho Ngân hàng mới lấy được sổ đỏ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy ông B căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2019 với nội dung thỏa thuận sau khi công chứng xong mới chồng hết tiền nên ông B không đồng ý trả thêm 1.000.000.000 đồng cho Ông Th, bà M. Do bà M, ông Th không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết nên ông B khởi kiện Ông Th, bà M ra Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M trả 1.500.000.000 đồng trong đó 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 1.000.000.000 đồng tiền bồi thường phạt cọc. Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Mai B thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Lê Mai B 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 500.000.000 đồng tiền bồi thường phạt cọc.

Bị đơn Ông Đỗ Trung Th trình bày:

Ngày 22/5/2019 ông Lê Ngọc Quang và ông Lê Mai B có đến nhà ông Thành để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/5/2019 Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M có lập giấy thỏa thuận đặt cọc để đồng ý chuyển nhượng cho ông B quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, diện tích rộng 70m (Bằng đầu đuôi), dài (Chiều sâu hết đất từ cuối đất lên), tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng 2.310.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng (33 triệu đồng một mét ngang) với phương thức thanh toán; Lần 1: Ngày 27/5/2019 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Lần 2: Ngày 27/5/2020 ký công chứng, bên B thanh toán số tiền còn lại là 1.810.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm mười triệu đồng). (Khi nào ra công chứng chồng đủ tiền còn lại).

Trước khi làm hợp đồng đặt cọc trên ông Lê Mai B và ông Trần Ngọc Q biết rõ thửa đất của Ông Th, bà M đang được thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông B nói “về xác minh lại xem đất có vấn đề gì hay không, rồi tiếp tục mua bán” nên không đặt cọc tiền sau đó ông Q, ông B đi về. Ngày 20/8/2019, ông Lê Mai B cung cấp cho ông Thành một bộ hồ sơ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Ông B nói “đất kê biên không mua nữa”. Từ đó ông Lê Mai B và ông Lê Ngọc Quang không đến nhà Ông Th, bà M để thực hiện giao dịch nào khác. Sau đó ông Lê Mai B khởi kiện Ông Th, bà M tại Tòa án nhân dân huyện H để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Th, bà M trả lại tiền nhận cọc và tiền bồi thường phạt cọc với lý do Ông Th, bà M không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như trong thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ông Thành không đồng ý vì thực tế ông Lê Mai B chưa giao số tiền cọc 500.000.000 đồng cho vợ chồng Ông Th, bà M số tiền. Vì vậy ông Thành không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B buộc Ông Th, bà M trả lại số tiền cọc 500.000.000 và tiền bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng vì yêu cầu của ông B là không đúng sự thật.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Ngày 27/5/2019 Ông Đỗ Trung Th, bà Nguyễn Thị Tuyết có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, diện tích có chiều rộng 70m dài hết đất, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng 2.310.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng) với phương thức thanh toán trả 02 lần, sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông B nói để đi xác minh sau đó quay lại sẽ chồng tiền, nhưng thực tế ông B không đưa tiền cọc cho vợ chồng Ông Th, bà M số tiền 500.000.000 đồng. Đến ngày 20 tháng 8 năm 2019 ông B và ông Q đến nhà Ông Th, bà M để cho biết thửa đất trên bị kê biên thi hành án không mua được và đưa cho vợ chồng Ông Th, bà M văn bản số 15 ngày 15/8/2019 của chi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, 01 bản phô tô phiếu trả lời hồ sơ số 586 ngày 15/8/2019 của chi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Ông B không mua đất của vợ chồng Ông Th, bà M và không thanh toán tiền cho vợ chồng Ông Th, bà M với lý do đất bị kê biên thi hành án. Nay ông B khởi kiện Ông Th, bà M để yêu cầu Ông Th, bà M trả lại số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 500.000.000 đồng là không đúng sự thật nên bà M không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh B, tỉnh Bình Dương ông Nguyễn Hoàng Thiên trình bày:

Ngày 26/01/2016 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh B, tỉnh Bình Dương có ký hợp đồng tín dụng với Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M vay số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo khoản vay Ông Th, bà M có thể chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Do Ông Th, bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước. Tòa án nhân dân huyện H đã ban hành bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 27/4/2018 để buộc Ông Th, bà M trả nợ số tiền 606.124.457 đồng, khi bản án có hiệu lực Ông Th, bà M không thi hành nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng có đã có đơn yêu cầu thi hành án. Hiện thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước đang bị Chi cục Thi hành nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước kê biên tài sản để cưỡng chế thi hành án theo quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2019 để thi hành cho khoản nợ trên.

Trong thời gian kê biên tài sản việc Ông Th, bà M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên là không đúng quy định pháp luật. Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông B với Ông Th, bà M không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía Ngân hàng nên ngân hàng không có yêu cầu hay ý kiến gì khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Q trình bày:

Ông Q là người giới thiệu cho ông Lê Mai B gặp Ông Đỗ Trung Th và bà Nguyễn Tuyết M để thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích chiều rộng 70m và chiều dài hết đất, thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại tổ 11, ấp 2, xã Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Ông Q là người chứng kiến việc ngày 27/5/2019 ông Lê Mai B ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất với Ông Đỗ Trung Th với giá chuyển nhượng là 2.310.000.000 (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng), ông B đã đặt cọc cho Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày 27/5/2019 đến ngày 27/5/2020 và sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.810.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm mười triệu đồng) khi nào ra công chứng hợp đồng sẽ giao đủ số tiền trên. Trước đó do Ông Th, bà M có nói với ông Q rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Th, bà M đang bị thế chấp tại

ngân hàng. Nên để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lê Mai B đã giao cho vợ chồng Ông Th, bà M số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng để bảo đảm Ngân hàng để Ông Th, bà M mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền tại nhà vợ chồng Ông Th, bà M, ông Q là người chứng kiến toàn bộ sự việc trên. Bà M, ông Th còn đưa cho ông Q 23.000.000 đồng tiền môi giới sau khi nhận tiền cọc 500.000.000 đồng từ ông B. Sau đó Ông Th, bà M nói không rành thủ tục trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã nhờ ông Q đi trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của Ông Th, bà M, khi đi trích lục hồ sơ đất thì ông Q phát hiện thửa đất trên đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Việc ông Lê Mai B yêu cầu Tòa án giải buộc Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng, ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-PT ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Mai B, tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch “Thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/5/2019, giữa ông Lê Mai B với Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M vô hiệu.

Buộc Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Lê Mai B số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Không chấp yêu cầu bồi thường phạt cọc của ông Lê Mai B về việc buộc Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M trả số tiền bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2022 bị đơn Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- 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: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] 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 BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn tại phiên tòa: Xét thấy, sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo; bên cạnh đó, đây là phiên tòa mở lần thứ hai, cả hai lần Tòa án đều đã triệu tập nguyên đơn hợp lệ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn ông Lê Mai B theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 27/5/2019, vợ chồng Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Lê Mai B có ký kết giấy Thỏa thuận đặt cọc với nội dung cơ bản: Ông Th, bà M đồng ý chuyển nhượng cho ông B thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp T, H, Bình Phước với giá 2.310.000.000 đồng (33 triệu một mét ngang); ngày 27/5/2019 ông B đặt cọc cho Ông Th, bà M số tiền 500.000.000 đồng, số tiền 1.810.000.000 đồng còn lại hẹn đến ngày 27/5/2020 khi hai bên ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông B có trách nhiệm thanh toán nốt; thời điểm này thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng. Thỏa thuận đặt cọc trên có sự làm chứng của ông Trần Ngọc Q. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã không thể ký kết do sau khi hai bên thỏa thuận đặt cọc thì thửa đất trên bị kê biên để thi hành khoản tiền 606.124.475 đồng mà Ông Th, bà M phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Sài Gòn Thương tín theo Bản án dân sự số 18/2018/DS-ST ngày 27/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện H. Những tình tiết, sự kiện trên được các bên thừa nhận nên được coi là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét vào thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc thì đất đang được thế chấp tại ngân hàng, do đó thỏa thuận này là vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bị vô hiệu. Hơn nữa, theo các tài liệu chứng cứ thu thập được và trình bày của các bên đương sự thì xác định được: Vào ngày 04/6/2019 Chi cục Thi

hành án huyện H đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS về tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ 34 của Ông Th, bà M. Ngày 06/11/2019, Chi cục Thi hành án huyện H ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 256 của Ông Th, bà M để đảm bảo thi hành khoản tiền 606.124.475 đồng mà Ông Th, bà M phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Sài Gòn Thương tín, theo Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 979/QĐ-CCTHADS, ngày 06/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/5/2022 giữa các bên vô hiệu là phù hợp pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Ông Th, bà M về việc ông bà cho rằng vào ngày 27/5/2019 ông bà chưa nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng từ ông Lê Mai B nên không có nghĩa vụ trả lại số tiền này, xét thấy:

Chính bị đơn thừa nhận chữ ký xác nhận dưới mục “Đại diện bên A” của giấy Thỏa thuận đặt cọc lập ngày 27/5/2019 là do mình ký và điểm chỉ. Bên cạnh đó, người làm chứng là ông Trần Ngọc Q khẳng định ông chứng kiến việc giao nhận tiền. Điều này cũng phù hợp với việc sau khi ký vào giấy Thỏa thuận đặt cọc thì bị đơn Ông Th, bà M đồng ý cho ông B giữ giấy. Vì vậy, bị đơn Ông Th, bà M cho rằng chưa nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng từ ông B là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tòa sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 500.000.000đ là có căn cứ. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M; giữ nguyên Bản án dân sự số 26/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 328, Điều 423, Điều 370, khoản 5 Điều 427 và Điều 429 của Bộ luật Dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Mai B

Tuyên bố giao dịch “Thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/5/2019, giữa ông Lê Mai B với Ông Đỗ Trung Th và Bà Nguyễn Thị Tuyết M vô hiệu.

Buộc Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Lê Mai B số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Không chấp yêu cầu bồi thường phạt cọc của ông Lê Mai B về việc buộc Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M trả số tiền bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu 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 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 suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

Ông Lê Mai B phải chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0001899 ngày 05/10/2020 tại Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước. Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Lê Mai B số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn lại theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0001899 ngày 05/10/2020.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ông Đỗ Trung Th, Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014180 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

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 H;
- TAND huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Quý Chi