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

Bản án số: **62/2023/DS-PT**
Ngày 21-4-2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại*"

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 Bùi Văn Bình
Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh
Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 14 - 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27A/2023/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1976;

2. Bà **Dương Thị Kiều T1**, sinh năm 1982;

HKTT: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: **Luật sư Nguyễn Thành Th**, là Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: QL 14, Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: **Công ty cổ phần đầu tư – Xây dựng T.**

Địa chỉ: 781/C2 L, phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trương Bích N** – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Minh Tr**, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Số 12B02, tầng 13 khu A tòa nhà I, 04 Ng, phường Đ Quận 1, thành Phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Dương Tuấn L**, là Luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Tầng 13, khu Văn Phòng tòa nhà I, số 04 N, P. Đ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. **Công ty Cổ phần chăn nuôi Th.**

Địa chỉ trụ sở: 588/3 L, ấp 3, xã P, huyện N, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thái B** – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: **Luật sư Phạm Quang B1**, là Luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Hà Văn B2,** sinh năm 1974**;**

3. Bà **Lê Thị Đ,** sinh năm 1978**;**

HKTT: Thôn 6, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thành Th**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, h. Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

4**.** Ông **Nguyễn Th1**, sinh năm 1959**.**

Địa chỉ: Nhà số 2, đường 4C, ấp 5A, khu Dân cư 6B xã B, huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Vương Thị L1**, sinh năm 1954;

HKTT: Tổ 4, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Nơi ở hiện nay: Thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

6. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Đường H, Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh H** – Trưởng Văn Phòng.

7. Ông **Nguyễn Thái D,** sinh năm 1980;

8. Bà **Phan Thị Th2,** sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

9. Ông **Nguyễn Khắc Th3**, sinh năm 1980;

10. Bà **Nguyễn Quý P**, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

11. Ông **Tống Văn H1**, sinh năm 1981;

12. Bà **Lê Thị Th3**, sinh năm 1983;

HKTT: Thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

13. Ông **Lý Văn T3**, sinh năm 1970;

HKTT: Thôn 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

14. Ông **Nguyễn Thái B3**, sinh năm 1992;

15. Bà **Nhâm Thị Y**, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Ấp 4, xã An Khương, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Dương Thị Kiều T1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T bà T1 là ông Nguyễn Thành Th trình bày:

Đầu năm 2020, ông Trần Đình D1 là người đại diện Công ty cổ phần đầu tư – Xây dựng T (sau đây viết tắt là Công ty T) thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà T1 thửa đất diện tích 654.534,5m^2, tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây viết tắt là Sở TN&MT) tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSD đất) số CD 953117, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CT 08000 ngày 05/9/2016 cho Công ty T. Trên cơ sở thỏa thuận đó, ngày 12/3/2020 ông Trần Đình D1 ủy quyền cho ông Nguyễn Th1 theo giấy ủy quyền lập ngày 15/02/2020 ký hợp đồng đặt cọc với ông T; Hợp đồng đặt cọc có nội dung chính như sau: "Giá chuyển nhượng là 19.636.000.000đ, bên mua đặt cọc trước 5.000.000.000đ, số tiền đặt cọc này sẽ được trừ vào số tiền bên mua phải thanh tóan cho bên bán sau này. Khi ký hợp đồng sang tên tại phòng công chứng, bên mua sẽ thanh toán 95% số tiền còn lại, 5% còn lại khi nào bên bán giao giấy CNQSD đất bên mua sẽ thanh toán hết. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên bán không chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bên mua hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới hủy hợp đồng thì bên bán phải hoàn trả tiền đặt cọc và chịu phạt số tiền bằng chính số tiền đặt cọc; bên mua không mua hoặc vi phạm hợp đồng thì sẽ mất số tiền cọc; sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên bán có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản cho bên mua để thực hiện khai hoang phát dọn, chăm sóc phục vụ cho mục đích của bên mua; bên bán cam kết thửa đất có quyền sử dụng hợp pháp, không có tranh chấp hay khiếu kiện gì liên quan đến quyền sử dụng đất và được quyền chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng Công ty T đã bàn giao đất cho ông T bà T1 quản lý, sử dụng. Ngày 20/3/2020, ông T bà T1 đã hợp đồng bán toàn bộ số cây xà cừ trên đất cho ông Trần Văn Q, trú tại thôn S, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 3,7 tỷ đồng, ông Q đặt cọc trước 50.000.000đ và giao thêm cho ông T bà T1 1,7 tỷ đồng; thỏa thuận nếu ông T bà T1 không thực hiện hợp đồng sẽ bị phạt gấp đôi số tiền cọc; Ngoài ra, ông Q còn thuê người dọn vườn, múc mương chi phí hết 448.000.000đ. Khi ông Q đang khai thác xà cừ thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước vào ngăn chặn, không cho khai thác ông T bà T1 mới biết ngày 23/3/2020, Công ty T bị Công ty Cổ phần chăn nuôi Th (sau đây viết tắt là Công ty Th) khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký năm 2017 đối với diện tích đất 654.534,5m^2, đến năm 2020 Công ty T lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T bà T1.

Sau khi biết sự việc, ông T bà T1 đã liên hệ với Công ty T. Ngày 28/5/2020, Công ty T cùng Công ty Th và vợ chồng ông T bà T1 bàn họp thống nhất thỏa thuận: Công ty T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

Công ty Th; Công ty T có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông T bà T1 năm tỷ đồng tiền đặt cọc và 05 tỷ tiền phạt cọc. Số tiền ông T bà T1 đã bán xà cừ cho ông Q, ông T bà T1 có trách nhiệm trả cho Công ty T; Ngày 04/6/2020, Công ty T đã hoàn trả cho ông T bà T1 05 tỷ đồng tiền cọc nhưng chưa trả tiền phạt cọc.

Về phía ông Q do Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước ngăn chặn không cho khai thác, nên ông Q buộc vợ chồng ông T bà T1 trả số tiền 1,7 tỷ đồng tương đương giá trị số cây xà cừ ông Q chưa thu hoạch và phạt cọc như đã thỏa thuận, ngoài ra ông Q còn buộc vợ chồng ông T bà T1 trả tiền công thuê người phát dọn, múc mương là 448.000.000đ.

Vì vậy, ông T bà T1 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020 giữa Công ty T với ông Nguyễn Thành T bà Dương Thị Kiều T1; Buộc Công ty T trả số tiền phạt cọc là 05 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 2.148.000.000đ, tổng cộng là 7.148.000.000đ.

Tại biên bản hoà giải ngày 13/01/2021 ông T bà T1 rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Công ty T phải chịu khoản tiền phạt cọc 05 tỷ đồng và hoàn trả lại 448.000.000đ tiền công phát dọn, đào ao; Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hoà giải ngày 04/5/2022 ông T giữ nguyên yêu cầu trên; Tại phiên toà nguyên đơn ông T xin vắng mặt, bà T1 giữ nguyên yêu cầu Công ty T phải trả 05 tỷ đồng tiền phạt cọc và 448.000.000đ tiền công khai hoang phát dọn, đào ao; Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư - Xây dựng T trình bày:

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T bà T1:* Xác nhận ngày 12/3/2020 Công ty T ký Hợp đồng đặt cọc với ông T bà T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSD đất số CD 953117 số vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CT 08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016; Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận bên A (T) giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bên B (ông T bà T1) để bên B thực hiện việc khai hoang phát dọn, chăm sóc phục vụ cho mục đích sử dụng vào mùa vụ của bên B. Công ty T vẫn chưa ký hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất cho ông T bà T1 mà giữa các bên chỉ tồn tại hợp đồng đặt cọc cho việc mua bán. Việc Công ty T bàn giao đất cho ông T bà T1 chỉ nhằm mục đích để ông T bà T1 thực hiện khai hoang phát dọn, chăm sóc phục vụ cho mục đích sử dụng vào mùa vụ của ông T bà T1 chứ không có quy định nào trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020 cho phép ông T bà T1 được khai thác cây để bán. Tuy nhiên, ông T bà T1 đã lợi dụng hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020, mạo nhận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSD đất số CD 953117 thuộc tài sản của mình, mạo nhận cây cối trên đất là do mình trồng từ năm 2007 để từ đó làm Giấy xin khai thác cây để bán cho ông Trần Văn Q. Sau đó ông T bà T1 tự ý cho xe đưa máy vào khai thác trắng diện tích cây trên 21ha cây xà cừ 13 năm tuổi, giá trị 3.700.000.000đ; 40 cây sao, dầu lim sẹc 13 năm tuổi, giá trị 400.000.000đ; 30ha cây cao su 06 năm tuổi, giá trị 4.000.000.000đ, tổng giá trị 8.100.000.000đ. Việc khai thác cây của ông T bà T1 là vi phạm hợp đồng đặt cọc và còn vi phạm pháp luật, hủy hoại tài sản gây thiệt hại nghiêm trọng cho Công ty T. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất trên là tài sản của

Nhà nước, Công ty T được quyền sử dụng hợp pháp dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, cả Công ty T và ông T bà T1 biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất trên và đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, ngày 04/6/2020 Công ty T đã hoàn trả lại cho ông T bà T1 số tiền cọc là 5 tỷ đồng. Do đó Công ty T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T bà T1.

Tại đơn phản tố ngày 07/7/2020, Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020 giữa Công ty T với ông Nguyễn Thành T bà Dương Thị Kiều T1 vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Thành T bà Dương Thị Kiều T1 khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với thửa đất diện tích 654.534,5m2; Giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty T. Trường hợp không khắc phục lại được tình trạng ban đầu thì phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản đã khai thác là 8.100.000.000đ (tám tỷ, một trăm triệu đồng).

Tại biên bản hoà giải ngày 13/01/2021 Công ty T rút một phần yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông T bà T1 bồi thường trị giá số cây mà ông T bà T1 đã tự ý chặt phá là 702.144.000đ, khấu trừ số tiền 120.000.000đ mà phía Công ty Th đang quản lý còn lại là 582.144.000đ; đồng ý bồi thường cho ông T bà T1 tiền công phát dọn là 100.000.000đ.

Tại phiên toà sơ thẩm ông Trần Đình Kh là người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty T thống nhất trình bày: Công ty T giữ nguyên yêu cầu buộc ông T bà T1 bồi thường trị giá số cây mà ông T bà T1 đã tự ý chặt phá là 702.144.000đ, khấu trừ số tiền 120.000.000đ mà bà Vương Thị L1 đang quản lý còn lại 582.144.000đ; Không đồng ý bồi thường 30.000.000đ tiền công đào ao vì trong hợp đồng đặt cọc không có nội dung đào ao; đồng ý hoàn trả cho ông T bà T1 ½ số tiền công phát dọn là 418.000.000đ : 2 = 209.000.000đ vì cả hai bên cũng có lỗi khi ký hợp đồng đặt cọc.

- *Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ:* Ngày 08/4/2020, Công ty T và ông B2, bà Đ ký hợp đồng đặt cọc, có nội dung Công ty T sẽ bán tài sản là cây cao su được trồng trên diện tích khoảng 17.000m^2 (đo thực tế là 15.011,2m^2 trong đó đất trống 348,4m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2) trong tổng diện tích 654.534,5m^2, tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 953117 của Công ty T cho ông B2 bà Đ, giá mua bán là 595.000.000đ, ông B2 bà Đ đã đặt cọc 150.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng, mục đích đặt cọc là để Công ty T làm thủ tục mua bán tài sản trên đất cho ông B2 bà Đ, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên nay ông B2 bà Đ yêu cầu Công ty T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 654.534,5m^2 là không có cơ sở; Mặt khác, văn bản uỷ quyền ngày 15/02/2020 của ông Trần Đình Kh1 ủy quyền cho ông Nguyễn Th1 ký hợp đồng đặt cọc với ông B2 bà Đ không có giá trị pháp lý vì từ ngày 10/02/2020 người đại diện theo pháp luật của Công ty T là bà Trương Bích N.

Tại đơn phản tố ngày 25/01/2021 Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 do ông Nguyễn Th1 nguyên là

Trưởng phòng hành chính của Công ty T ký với vợ chồng ông B2, bà Đ; được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B; số công chứng 4994; quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2020 vô hiệu vì thời điểm ông Trần Đình Kh1 ký Văn bản ủy quyền số 01/VPCT ngày 15/02/2020 ủy quyền cho ông Nguyễn Th1 ký hợp đồng đặt cọc với ông B2 bà Đ thì ông Kh1 không còn là người đại diện theo pháp luật của công ty nên văn bản uỷ quyền không có giá trị pháp lý. Công ty T yêu cầu vợ chồng ông B2 bà Đ trả lại cho diện tích đất 15.011,2m^2 (đất trống 348,4 m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2) địa chỉ: thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước là một phần trong tổng diện tích đất 654.534,5m2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty T theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020. Công ty T đồng ý trả lại cho ông B2 bà Đ số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ.

Tại phiên toà sơ thẩm ông Trần Đình Kh là người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty T thống nhất trình bày: Phía Công ty T giữ nguyên yêu cầu đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 vô hiệu; yêu cầu ông B2 bà Đ trả lại vườn cao su diện tích đất 15.011,2m^2 (đất trống 348,4 m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2); Trường hợp ông B2 bà Đ có thiện chí giải quyết tranh chấp, đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thì Công ty T sẽ hỗ trợ thêm số tiền 150.000.000đ, tổng cộng là 300.000.000đ; Tuy nhiên, do ông B2 bà Đ không có thiện chí giải quyết mà cương quyết yêu cầu công ty sang nhượng quyền sử dụng đất nên Công ty T chỉ trả lại số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ. Công ty T đồng ý chịu ½ toàn bộ chi phí tố tụng đối với tranh chấp với ông T bà T1 và ông B2 bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn B2 bà Lê Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông B2 bà Đ là ông Nguyễn Thành Th trình bày:

Ngày 26/12/2019 vợ chồng ông B2 bà Đ có mua một thửa đất diện tích 160.667,1m^2 tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho Công ty T; giá mua bán là 350.000.000đ/1ha, tổng thành tiền là 595.000.000đ. Khi ông B2 bà Đ làm thủ tục cấp sổ thì phát hiện diện tích đất bị thiếu so với hợp đồng mua bán là 2.924,9m2. Ngày 08/4/2020 vợ chồng ông B2 bà Đ ký hợp đồng đặt cọc với Công ty T nội dung Công ty T bán cho ông B2 bà Đ diện tích đất 17.000m2, đất trồng cây cao su, trong tổng diện tích 654.534,5m2 đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho Công ty T, giá mua bán là 595.000.000đ, ông B2 bà Đ đặt cọc trước 150.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 02 tháng; ngày 12/7/2020 Công ty T đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác nên ông B2 bà Đ yêu cầu Công ty T trả số tiền 162.371.000đ.

Ngày 18/11/2020, ông B2 bà Đ rút một phần yêu cầu độc lập, chỉ yêu cầu Công ty T trả số tiền 96.371.000đ.

Tại đơn đề nghị thay đổi yêu cầu độc lập ngày 04/01/2021 ông B2 bà Đ yêu cầu Công ty T phải tiếp tục thực hiện việc sang nhượng thửa đất diện tích 14.868,4m^2 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 20 là một phần trong diện tích đất 654.534,5m^2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp GCN số CT

08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty T cho ông B2 bà Đ.

Tại phiên toà sơ thẩm bà Lê Thị Đ và người đại diện theo uỷ quyền của ông B2 bà Đ là ông Nguyễn Thành Th thống nhất trình bày không đồng yêu cầu của Công ty T tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu; không đồng ý giao trả diện tích đất 15.011,2m^2 (đất trồng 348,4 m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2) theo yêu cầu của Công ty T; Khẳng định hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giữ nguyên yêu cầu đề nghị Toà án buộc Công ty T phải thực hiện chuyển nhượng cho ông B2 bà Đ thửa đất đã đặt cọc (đo thực tế là 15.011,2 m^2 trong đó đất trồng 348,4 m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2).

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2020 Công ty Cổ phần chăn nuôi Th trình bày:

Ngày 05/6/2017 Công ty Th ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty T; diện tích đất chuyển nhượng là 654.534,5m^2; địa chỉ: thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Hợp đồng chuyển không có công chứng, chứng thực; giá chuyển nhượng là 23.563.242.000đ; Công ty Th đã thanh toán đợt 1 cho Công ty T là 4.000.000.000đ. Sau khi nhận số tiền 4.000.000.000đ như thỏa thuận, Công ty T không làm thủ tục để Công ty Th thực hiện việc sang nhượng, nên Công ty Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 05/6/2017 giữa Công ty Th với Công ty T là hợp pháp; Buộc Công ty T giao cho Công ty Th diện tích đất đã chuyển nhượng là 654.534,5m^2 theo Giấy CNQSD đất số: CD 953117, vào sổ cấp GCN: CT08000, do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty T.

Sau khi Toà án thụ lý vụ án, ngày 30/9/2020, Công ty Th rút toàn bộ nội dung khởi kiện đối với Công ty T; Tòa án nhân dân huyện B ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu của người khởi kiện số 68/2020/QĐST-DS ngày 05/10/2020 và ban hành thông báo thay đổi địa vị tố tụng vụ án dân sự ông T bà T1 là nguyên đơn; Công ty T là bị đơn; Công ty Th và ông B2 bà Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của Công ty Th trình bày: Hiện nay Công ty Th không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung gì trong vụ án, chỉ yêu cầu Toà án sớm giải quyết vụ án để Công ty Th sớm thực hiện các giao dịch đối với Công ty T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Th1 trình bày:

Ông giữ chức vụ Trưởng phòng hành chính của Công ty T từ khoảng năm 2008 cho đến hết tháng 9/2020. Trong năm 2017, ông được ông Trần Đình D1 – Chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty T ủy quyền để thực hiện giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản trên thửa đất diện tích 654.534,5m^2 theo Giấy CNQSD đất số BN 971923 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/6/2014 cho Công ty T và xác lập thay đổi theo Quyết định số 1261/QĐND ngày 25/5/2017. Việc thỏa thuận sang nhượng tài sản gắn liền với thửa đất diện tích 654.534,5m^2 giữa Công ty T với Công ty Th ông không

nắm rõ do ông chỉ được nhận sự ủy quyền đứng ra nhận tiền đặt cọc và ký hợp đồng đặt cọc.

Sau một thời gian dài Công ty Th không có khả năng tài chính để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản nên Công ty T thỏa thuận sang nhượng lại cho vợ chồng ông T bà T1 để lấy tiền trả lại cho Công ty Th. Nội dung thỏa thuận như thế nào ông không nắm rõ mà ông cũng chỉ được ủy quyền đứng ra ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc. Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020 do vợ chồng ông Nguyễn Thành T và Dương Thị Kiều T1 soạn và đưa đến Công ty T cho ông ký, ông nhận số tiền cọc là 5.000.000.000đ, sau đó chuyển toàn bộ số tiền trên cho Công ty T.

Trước khi hai bên ký hợp đồng phía vợ chồng ông T bà T1 biết rõ việc trước đó Công ty T có thỏa thuận mua bán và nhận tiền cọc của Công ty Th vì vợ chồng ông T bà T1 là người địa phương và trước đó có mua của Công ty T một số diện tích đất gần khu vực đất này; bản thân ông T bà T1 cũng nói phía Công ty Th không có khả năng mua nên đề nghị Công ty T bán cho họ. Tuy nhiên, giữa Công ty T và ông T bà T1 không có văn bản nào thỏa thuận về việc giải quyết hậu quả hay tranh chấp trong trường hợp Công ty T với Công ty Th phát sinh tranh chấp, nên khi phát sinh tranh chấp việc thương lượng giải quyết giữa các bên gặp khó khăn.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 cho vợ chồng ông Hà Văn B2 bà Lê Thị Đ: Ông xác nhận ông có nhận ủy quyền của Công ty T ký hợp đồng đặt cọc với ông B2 bà Đ về diện tích 17.000m^2, là một phần diện tích trong tổng số diện tích đất theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số CT 08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016. Lý do đặt cọc là trong năm 2020 Công ty T sang nhượng cho ông B2 bà Đ diện tích đất khoảng 16ha liền kề với thửa đất hiện nay đặt cọc, trước thời điểm sang nhượng chưa có ranh giới rõ ràng nên khi đo đạc xác định lại thì xác định diện tích 17.035,9m^2 150.000.000đ, dự kiến sau này sẽ làm thủ tục sang nhượng, trường theo giấy CNQSD đất số CD 953117, ông B2 bà Đ có thiện chí nhận chuyển nhượng hết phần diện tích này để tiện cho việc canh tác, do cây cao su cùng độ tuổi với cao su của ông B2 bà Đ. Vì vậy, ông cũng đã báo cáo với Công ty và được Công ty cho ý kiến cho phép nhận đặt cọc, trường hợp sau này không thực hiện được thì sẽ hoàn trả lại cọc và chịu phạt cọc. Hiện nay diện tích đất này nằm trong diện tích đất mà Công ty T sang nhượng tài sản cho Công ty Th nên không thể sang nhượng được cho ông B2 bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị L1 trình bày:

Bà là mẹ của ông Nguyễn Thái B – Giám đốc Công ty Th. Do trong quá trình tranh chấp giữa Công ty T và Công ty Th có thoả thuận giữa các bên về giải quyết số cây xà cừ mà ông T bà T1 đã chặt hạ, để tránh hư hỏng thất thoát phía Công ty T đã đồng ý cho bà bán số cây trên, nên bà đã bán được số tiền 120.000.000đ hiện nay bà vẫn đang quản lý số tiền này. Nay bà đồng ý giao cho Công ty T số tiền trên, nhưng đề nghị Toà án không ghi trong bản án, quyết định mà để bà tự thoả thuận giải quyết với Công ty T do Công ty T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Thái D, bà Phan Thị Th2 trình bày:

Vợ chồng ông bà có thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất với Công ty T. Tài sản mua bán là toàn bộ cây lâu năm trên 07 thửa đất gồm: Thửa thứ nhất diện tích 39.39636,5m^2, trị giá 402.178.700đ; thửa thứ hai diện tích 2053,4m2, trị giá 18.568.000đ; thửa thứ ba diện tích 51.397,2m^2, trị giá 511.124.900đ; thửa thứ tư diện tích 55.462,9m^2, trị giá 598.757.500đ; thửa thứ năm diện tích 50.741,8m^2, trị giá 439.430.200đ; thửa thứ sáu diện tích 91.878,9m^2, trị giá 939.760.800đ và thửa thứ bảy diện tích 65.556,1m^2, trị giá 706.637.800đ. Các thửa đất trên là một phần diện tích trong tổng diện tích 654.534,5m2 của Công ty T; Hai bên có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước. Sau khi ký kết hợp đồng bên bán đã giao đất cho ông bà quản lý, sử dụng; ông bà đã chuyển, giao 70% số tiền mua bán theo hợp đồng. Hiện nay vợ chồng bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại giữa Công ty T với vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng ông B2, bà Đ mà Tòa án đang thụ lý, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Th3, bà Nguyễn Quý P trình bày:

Vợ chồng ông bà có thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất với Công ty T. Tài sản mua bán là toàn bộ cây lâu năm trên thửa đất có diện tích là 14.971,8m^2; tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; là một phần diện tích trong tổng diện tích 654.534,5m2 của Công ty T; Sau khi ký kết hợp đồng đã đo vẽ thực địa, nhưng chưa nhận được đất canh tác do ông B2, bà Đ đang tranh chấp với Công ty T. Hiện nay vợ chồng bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại giữa Công ty T với vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng ông B2, bà Đ mà Tòa án đang thụ lý, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn H1, bà Lê Thị Th3 trình bày:

Vợ chồng ông bà có thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất với Công ty T toàn bộ cây lâu năm trên thửa đất có diện 12.390,7m^2, trị giá 120.279.500đ là một phần diện tích trong tổng diện tích 654.534,5m2, tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước của Công ty T; Hai bên có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước. Bên bán đã giao đất cho ông bà quản lý, sử dụng khai thác, canh tác; ông bà đã chuyển 70% số tiền mua bán theo hợp đồng. Hiện nay vợ chồng bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại giữa Công ty T với vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng ông B2, bà Đ mà Tòa án đang thụ lý, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn T3 trình bày:

Ông có thỏa thuận mua của Công ty T toàn bộ cây lâu năm trên thửa đất diện 10.508,3m^2, trị giá 96.900.000đ. Thửa đất trên là một phần diện tích trong diện tích 654.534,5m2, tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước của Công ty T; Hai bên có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước. Sau khi ký kết hợp đồng bên bán đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng khai thác, canh tác; ông đã chuyển 70% số tiền mua bán theo hợp đồng. Hiện nay ông không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và

bồi thường thiệt hại giữa Công ty T với vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng ông B2, bà Đ mà Tòa án đang thụ lý, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thái B, bà Nhâm Thị Y trình bày:

Vợ chồng ông bà có thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của Công ty T là toàn bộ cây lâu năm trên thửa đất có diện tích 147.971,8m^2 và thửa đất diện tích 125.974,2m^2 nằm trong tổng diện tích 654.534,5m^2, theo bản đồ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 151-2020 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2020, tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước của Công ty T; Hai bên lập hợp đồng bằng văn bản được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước; Trị giá hợp đồng diện tích 147.971,8m2 là 1.430.702.900đ, diện tích 125.974,2m2 là 1.266.717.100đ. Sau khi ký hợp đồng bên bán đã giao đất cho ông bà quản lý, sử dụng; ông bà đã giao 70% số tiền mua bán theo hợp đồng. Hiện nay ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại giữa Công ty T với vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng ông B2, bà Đ mà Tòa án đang thụ lý, giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1 đối với Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T về yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T phải chịu phạt cọc số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng);

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T về yêu cầu hoàn trả lại tiền công chi phí phát dọn; Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T bà T1 số tiền công chi phí phát dọn là 209.000.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T đối với ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1.

Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất" ngày 12/3/2020 giữa ông Nguyễn Thành T với Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T vô hiệu.

Buộc ông T bà T1 phải bồi thường cho Công ty Thiên số tiền 582.144.000đ.

3. Đình chỉ yêu yêu cầu độc lập của ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ đối với Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T về yêu cầu sang nhượng thửa đất diện tích diện tích đất 15.011,2m^2 (trong đó đất trồng 348,4m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2); là một phần thửa số 17, tờ bản đồ số 20; diện tích 654.534,5m^2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty cổ phần đầu tư – Xây dựng T.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T đối với ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 được giữa Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T với vợ chồng ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ; số công chứng 4994 ; quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 08/4/2020 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ giao trả lại cho Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T diện tích đất 15.011,2m^2 (trong đó đất trống 348,4 m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2) là một phần trong tổng diện tích đất 654.534,5m^2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T. (theo sơ đồ đo đạc số 04003-2021 của Công ty TNHH-MTV Đo đạc và trắc địa công trình 401 kèm theo).

Công ty T có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ số tiền cọc là 150.000.000đ...".

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Thành T bà Dương Thị Kiều T1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 24/8/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện bị đơn đề nghị HĐXX giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đưa người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B vào tham gia tố tụng.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không đưa ra được lý do cấp sơ thẩm có vi phạm để hủy án sơ thẩm do đó kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T bà Dương Thị Kiều T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T bà Dương Thị Kiều T1 thấy rằng:

[2.1] Về yêu cầu Công ty T trả số tiền phạt cọc 05 tỷ đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020.

Các bên đương sự thừa nhận ngày 12/3/2020 Công ty T do ông Nguyễn Th1 – Trưởng phòng hành chính là đại diện ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thành T, hợp đồng có tiêu đề *"Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất"*;

Về nội dung, hợp đồng thể hiện nội dung chính: Bên nhận cọc ông Nguyễn Th1 là người thừa ủy quyền của Công ty T theo giấy ủy quyền ngày 15/02/2020; Bên đặt cọc ông Nguyễn Thành T bà Dương Thị Kiều T1. Thỏa thuận, hai bên tự nguyện cùng nhau lập và ký hợp đồng để thực hiện việc đặt cọc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, các điều khoản hai bên thống nhất gồm: Đối tượng đặt cọc để bảo đảm giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; diện tích 654.534,5m^2; cây trồng trên đất như mục 5 theo sổ đã cấp; nguồn gốc: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, đã được cấp quyền sở hữu, không tranh chấp; Giá chuyển nhượng 300.000.000đ/ha x 654.534,5m^2 = 19.636.000.000đ, bên mua đặt cọc trước 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng), tiền đặt cọc này sẽ được trừ vào số tiền bên mua phải thanh tóan cho bên bán sau này; khi ký hợp đồng sang tên tại phòng công chứng bên mua sẽ thanh toán 95% số tiền còn lại, 5% còn lại khi nào bên bán giao giấy CNQSD đất bên mua sẽ thanh toán hết; sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên bán không chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bên mua hoặc vi phạm hợp đồng thì bên bán phải hoàn trả tiền đặt cọc và phải chịu phạt số tiền bằng số tiền đặt cọc; bên mua không mua hoặc vi phạm hợp đồng thì sẽ mất số tiền cọc. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên bán có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản cho bên mua để thực hiện khai hoang phát dọn, chăm sóc phục vụ cho mục đích của bên mua. Bên bán cam kết thửa đất sử dụng hợp pháp, không có tranh chấp và được quyền chuyển nhượng theo quy định pháp luật".

Nguyên đơn bà Dương Thị Kiều T1 và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn khẳng định ý chí của các bên ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không phải là hợp đồng mua bán tài sản trên đất. Do Công ty Th lừa dối không cung cấp thông tin đã bán diện tích đất trên cho Công ty Th từ năm 2017 nên ông T bà T1 mới thoả thuận nhận chuyển nhượng dẫn đến việc hai bên không thực hiện được hợp đồng do Công ty Th tranh chấp khởi kiện ra Toà án. Trong quá trình giải quyết vụ án vào ngày 28/5/2020 đại diện Công ty Th cùng ông T bà T1 và đại diện Công ty T đã lập biên bản làm việc trong đó các bên thoả thuận Công ty T đồng ý

tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 654.534,5m^2 và tài sản trên đất cho Công ty Th; Công ty T có trách nhiệm trả cho ông T bà T1 số tiền cọc và tiền phạt cọc; Ngày 04/6/2020 Công ty T đã trả lại cho ông T bà T1 05 tỷ tiền cọc nhưng không trả tiền phạt cọc, nên nay ông T bà T1 yêu cầu Công ty T phải trả 05 tỷ tiền phạt cọc theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc và tại biên bản làm việc ngày 28/5/2022.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2020 giữa hai bên thấy rằng, diện tích đất 654.534,5m^2 là đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, theo quy định tại Điều 175 Luật đất đai thì không được phép chuyển nhượng, nên việc hai bên thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật; Nội dung hợp đồng cũng không thể hiện thời hạn để đảm bảo thực hiện hợp đồng là trái quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự; Ngoài ra, trước đó vào ngày 05/6/2017 Công ty T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Th dưới hình thức "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", giá chuyển nhượng là 23.563.242.000đ; Công ty Th đã đặt cọc cho Công ty T số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng); hai bên chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chưa thanh lý hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng vẫn tồn tại, nhưng phía Công ty T lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T bà T1 là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Th; Ông T bà T1 cho rằng Công ty T không cung cấp thông tin trước đó đã nhận cọc của Công ty Th để chuyển nhượng thửa đất nói trên là lừa dối ông bà khi ký kết hợp đồng. Do đó "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất" giữa hai bên vi phạm điều cấm của pháp luật, nên vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết theo quy định tại điểm c Điều 117, các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự 2015; Do đó, cần tuyên bố hợp đồng đặt cọc nói trên vô hiệu theo yêu cầu phản tố của Công ty T và ý kiến thống nhất của ông T bà T1 là phù hợp.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng từ thời điểm giao kết; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án Công ty T đã trả lại cho ông T bà T1 toàn bộ số tiền đặt cọc là 05 tỷ đồng; Ông T bà T1 đã trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản còn lại trên đất cho Công ty T, nên không xem xét thêm.

Về yêu cầu phạt cọc, phía ông T bà T1 cho rằng tại biên bản làm việc ngày 28/5/2020 giữa đại diện Công ty Th là bà Vương Thị L1 cùng ông T bà T1 và đại diện Công ty T là ông Trần Đình Kh có nội dung Công ty T có trách nhiệm trả cho ông T bà T1 số tiền cọc và tiền phạt cọc; số tiền cây xà cừ ông T chuyển trả cho T là 3,7 tỷ đồng và được cấn trừ vào số tiền mua đất của Công ty Th cho Công ty T; ngày 04/6/2020 Công ty T đã lập biên bản hoàn trả tiền số tiền đặt cọc 05 tỷ đồng cho ông T bà T1; Tuy nhiên, biên bản hoàn trả tiền số tiền đặt cọc không có nội dung nào đề cập đến nghĩa vụ trả tiền phạt cọc của ông ty T đối với ông T bà T1; ngày 11/6/2020 Công ty T đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho Công ty Th.

Tại phiên toà sơ thẩm đại diện Công ty T cho rằng Công ty T không thoả thuận trả tiền phạt cọc cho ông T bà T1 mà chỉ có thoả thuận trả lại tiền cọc; biên bản làm việc ngày 28/5/2020 có nội dung Công ty T có trách nhiệm trả cho ông T bà T1 số tiền cọc và tiền phạt cọc là ý kiến cá nhân của ông Khiêm, sau đó phía ông T bà T1 cũng không trả khoản tiền nào cho Công ty T. Xét ý kiến của bị đơn là có căn cứ vì bà Lân không phải là người đại diện theo pháp luật cũng không phải người đại diện tham gia tố tụng của Công ty Th; Thời điểm này ông Khiêm là trợ lý Ban giám đốc của Công ty T nhưng không phải là người đại diện theo pháp luật cũng không phải người đại diện tham gia tố tụng của Công ty T trong vụ án, không có thẩm quyền thoả thuận giải quyết tranh chấp nên nội dung biên bản ngày 28/5/2020 không có giá trị bắt buộc các bên thực hiện; Mặt khác, do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc, đồng thời yêu cầu trên cũng không thuộc trường hợp bồi thường thiệt hại nên không có cơ sở để được chấp nhận.

[2.2]. Về yêu cầu của ông T bà T1 buộc Công ty T hoàn trả 448.000.000đ tiền chi phí phát dọn và đào vét ao.

Tại đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai ngày 15/6/2020 ông T bà T1 trình bày, ông Q là thuê người dọn vườn, múc mương chi phí hết 448.000.000đ nên ông Q yêu cầu ông bà trả lại số tiền trên, nhưng các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án ông T bà T1 trình bày ông bà là người trực tiếp thuê nhân công để phát dọn, đào ao là trước sau mâu thuẫn trước sau; Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu Toà án xem xét, thẩm định để xác định thiệt hại; Tuy nhiên, hai bên thống nhất toàn bộ chi phí công phát dọn, đào ao của ông T bà T1 là 448.000.000đ trong đó chi phí để đào ao 30.000.000đ, phát hoang 418.000.000đ, phía Công ty T chỉ đồng ý hoàn trả ½ số tiền phát dọn là 209.000.000đ do cả hai bên cùng có lỗi, không đồng ý bồi hoàn khoản tiền đào ao do trong hợp đồng đặt cọc không có nội dung ông T bà T1 được đào ao mà do phía ông T bà T1 tự ý đào ao. Xét ý kiến yêu cầu của Công ty T là có căn cứ vì nội dung hợp đồng đặt cọc chỉ quy định bên mua được quyền phát hoang, và cả hai bên cùng có lỗi nên chấp nhận một phần yêu cầu của ông T bà T1 buộc Công ty T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T bà T1 ½ số tiền phát dọn là 209.000.000đ; Không chấp nhận khoản tiền thuê máy múc đào vét ao là 30.000.000đ. Như bản án sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu của Công ty T yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 bồi thường 702.144.000đ giá trị cây xà cừ, cây cao su mà ông T bà T1 đã cắt, bán.

Công ty T cho rằng hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng đặt cọc cũng không có nội dung bên đặt cọc được khai thác cây nhưng ông T bà T1 đã tự ý bán và thuê người cắt hạ cây lâu năm trên đất nên phải bồi thường.

Phía ông T bà T1 cho rằng hợp đồng đặt cọc có nội dung bên mua được quyền phát hoang nghĩa là được cắt hết, dọn sạch để trồng cây khác; Ngoài ra, trước khi ký hợp đồng bà T1 có trao đổi qua điện thoại với ông Nguyễn Th1 quan điện thoại và được ông Thuận đồng ý cho khai thác cây, dọn dẹp san lấp mặt bằng trồng cây mới nên ông bà không đồng ý bồi thường.

Xét ý kiến của ông T bà T1 ở trên thấy rằng, nội dung hợp đồng thể hiện phía ông T bà T1 được quyền phát hoang, nhưng không đồng nghĩa với việc được quyền chặt hạ toàn bộ cây lâu năm là cao su và cây xà cừ trên đất do hai loại cây này không phải cây mọc hoang; Về nội cuộc thoại giữa ông Thuận với bà T1 là cuộc nói chuyện giữa cá nhân ông Thuận với bà T1 mà không phải với tư cách đại diện cho Công ty T diễn ra vào ngày 10/3/2020, nhưng đến ngày 12/3/2020 hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng do phía ông T bà T1 tự soạn thảo và không có nội dung ông T bà T1 được dọn dẹp san lấp mặt bằng trồng cây mới; Phía Công ty T không công nhận nên việc ông T bà T1 chặt hạ vườn cao su, khai thác cây xà cừ là sai, không có lỗi của Công ty T nên yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty T là có căn cứ cần được chấp nhận.

Số cây cao su, cây xà cừ ở trên ông T bà T1 đã bán đi một phần nhưng không xác định được số lượng, giá trị; một phần bị hư hỏng, thất thoát; phần còn lại bà Vương Thị L1 bán được 120.000.000đ khi Công ty Th tiếp nhận tài sản từ Công ty T.

Tại biên bản thống nhất số liệu kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp ngày 18/12/2020 các bên thống nhất diện tích cây xà cừ bị cưa cắt là 30.099,0m^2, thiệt hại thành tiền là 185.994.000đ; Diện tích cây cao su bị cưa cắt là 31.000,9m^2, thiệt hại thành tiền là 516.150.000đ. Tổng giá trị tài sản thiệt hại là 702.144.000đ. Do đó ông T bà T1 phải bồi thường cho Công ty T giá trị tài sản bị thiệt hại nói trên, được trừ đi số tiền bà Lân đang quản lý là 120.000.000đ còn lại ông T bà T1 phải bồi thường cho Công ty T số tiền 582.144.000đ.

Đối với số tiền 120.000.000đ bà Lân đang quản lý từ việc bán cây xà cừ do ông T bà T1 khai thác của Công ty T hiện nay Công ty T và bà Lân không yêu cầu Toà án giải quyết nên không đề cập.

Đối với các giao dịch giữa Công ty T với vợ chồng ông Nguyễn Thái D, bà Phan Thị Th2; vợ chồng ông Nguyễn Khắc Th3, bà Nguyễn Quý P; vợ chồng ông Tống Văn H1, bà Lê Thị Th3; ông Lý Văn T3; vợ chồng ông Nguyễn Thái B, bà Nhâm Thị Y không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự khác trong vụ án; không yêu cầu Toà án giải quyết nên không đề cập.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ:

[3.1] Về yêu cầu độc lập của ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ đối với Công ty T:

Tại phiên toà sơ thẩm, bà Đ và người đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên yêu cầu buộc Công ty T phải tiếp tục thực hiện việc sang nhượng thửa đất gần 17.000m2 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 (đo thực tế là 15.011,2m^2 trong đó diện tích đất trống là 348,4m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2) thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 20 là một phần trong tổng diện tích đất 654.534,5m2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty T.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc được hai bên giao kết ngày 08/4/2020, nhưng tài sản là đối tượng giao kết trước đó phía Công ty T đã thoả thuận chuyển nhượng cho Công ty Th theo "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 05/6/2017 cũng đồng thời là tài sản Công ty T nhận cọc của ông T bà T1 theo "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất" ngày 13/5/2020, cả hai giao dịch này đều chưa hoàn thành và đang tranh chấp, Toà án nhân dân huyện B đang thụ lý giải quyết, hai bên ký kết hợp đồng trên là trái quy định của pháp luật; Mặt khác, Văn bản ủy quyền số 01/VPCT ngày 15/02/2020 do ông Trần Đình Kh1 ủy quyền cho ông Nguyễn Th1 ký hợp đồng đặt cọc với ông B2 bà Đ là không phù hợp bởi lẽ từ ngày 10/02/2020 ông Kh1 không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty T mà người đại diện theo pháp luật của Công ty T là bà Trương Bích N nên văn uỷ quyền ngày 15/02/2020 do ông Trần Đình Kh1 ký uỷ quyền cho ông Thuận không có giá trị pháp lý. Từ các căn cứ trên xác định hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 giữa Công ty T với ông B2 bà Đ không có hiệu lực pháp luật.

Về nội dung hợp đồng giữa hai bên là hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản gắn liền với đất thuê, nhưng phía ông B2 bà Đ lại cho rằng về ý chí hai bên xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở; Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tài sản số 330/TB-TA ngày 08/01/2021 nhưng phía ông B2 bà Đ không nộp chi phí xem xét, thẩm định theo thông báo của Toà án, nên thuộc trường hợp đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hậu quả của hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án Công ty T đồng ý trả lại cho ông B2 bà Đ số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ và hỗ trợ thêm số tiền 150.000.000đ, tổng cộng là 300.000.000đ; Tuy nhiên, tại phiên toà phía Công ty T không đồng ý hỗ trợ số tiền 150.000.000đ mà chỉ đồng ý hoàn trả lại số tiền nhận cọc là 150.000.000đ do phía ông B2 bà Đ không có thiện chí giải quyết thanh lý hợp đồng, nên ghi nhận ý kiến của Công ty T hoàn trả lại cho ông B2 bà Đ số tiền cọc là 150.000.000đ như quyết định của Tòa án sơ thẩm là có căn cứ.

[3.2] Về yêu cầu phản tố của Công ty T đối với vợ chồng ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ:

Công ty T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 do ông Nguyễn Th1 nguyên là Trưởng phòng hành chính của Công ty T ký với vợ chồng ông B2, bà Đ; được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B; số công chứng 4994; quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2020 do vô hiệu; Yêu cầu vợ chồng ông B2 bà Đ trả lại cho Công ty T toàn bộ cây cao su trên diện tích đất khoảng 17.000m2 (đo thực tế là 15.011,2 m2 trong đó đất trống 348,4 m2, đất có cây cao su là 14.662.8m2) là một phần trong diện tích đất 654.534,5m2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty T; địa chỉ: thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020.

Do hợp đồng đặt cọc giữa hai bên vô hiệu nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 do ông Nguyễn Th1 nguyên là Trưởng phòng hành chính của Công ty T ký với vợ chồng ông B2, bà Đ; số công chứng 4994; quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2020 của Văn phòng Công chứng B vô hiệu; ông B2 bà Đ có nghĩa vụ trả lại cho Công ty T diện tích đất 15.011,2m^2 và cây cao su trồng trên đất (đất trống 348,4m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2) là một phần trong tổng diện tích 654.534,5m^2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty T; Công ty T có nghĩa vụ trả lại cho ông B2, bà Đ số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ như quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng B vào tham gia tố tụng. Xét thấy, cấp sơ thẩm đã có làm việc với Văn phòng Công chứng B và Văn phòng công chứng cũng đã có văn bản trình bày ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt do đó cấp sơ thẩm đã xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác:

Ngày 11/8/2020 xem xét, thẩm định theo yêu cầu của Công ty Th chi phí đo vẽ sơ đồ hết 57.724.000đ, chi phí khác hết 3.000.000đ, tổng cộng 60.724.000đ. Do Công ty Th rút đơn khởi kiện nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp, đã chi phí hết và đã giải quyết tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu của người khởi kiện số 68/2020/QĐST-DS ngày 05/10/2020.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản 02 lần với chi phí cụ thể: Lần 1: 16.187.000đ; Lần 1: 8.700.000đ, tổng cộng: 24.887.000đ.

Do yêu cầu của Công ty T được chấp nhận nên ông T bà T1 và ông B2 bà Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng;

Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm đại diện Công ty T tự nguyện chịu ½ chi phí tố tụng nên ông T bà T1 và ông B2 bà Đ phải hoàn trả lại cho Công ty T ½ số tiền chi phí tố tụng, như sau: Ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty T số tiền ½ số tiền chi phí xem xét, thẩm định là 8.700.000đ : 2 = 4.350.000đ; ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1

hoàn trả lại cho Công ty T ½ số tiền chi phí xem xét thẩm định là 16.187.000đ : 2 = 8.093.500đ.

[6] Về án phí sơ thẩm:

[6.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu, cụ thể: án phí về yêu cầu phạt cọc 05 tỷ đồng không được chấp nhận là 113.000.000đ; phần yêu cầu hoàn trả chi phí công phát dọn không được chấp nhận 239.000.000đ là 11.950.000đ; yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là 300.000đ; yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty T đối với ông T bà T1 được chấp nhận 582.144.000đ là 23.285.760đ. Tổng cộng là 148.535.760đ.

[6.2] Bị đơn Công ty T phải chịu án phí về số tiền hoàn trả tiền chi phí phát dọn cho ông T bà T1 209.000.000đ là 10.450.000đ và nghĩa vụ hoàn trả cho ông B2 bà Đ 150.000.000đ tiền đặt cọc là 7.500.000đ. Tổng cộng là 17.950.000đ.

[6.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B2 bà Đ phải chịu án phí về yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là 300.000đ và yêu cầu giao trả lại tài sản của Công ty T đối với ông B2 bà Đ được chấp nhận theo giá trị hai bên thoả thuận là 595.000.000đ, án phí là 23.800.000đ; Ông B2 bà Đ còn bị sung ngân sách nhà nước số tiền tạm ứng án phí đã nộp vì yêu cầu độc lập bị đình chỉ do không nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định. Tổng cộng là 24.100.000đ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T1 và bà Đ không được chấp nhận nên ông T, bà T1 và bà Đ phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Tâm, bà Dương Thị Kiều T1;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; các điều 35, 147, 157, 217, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117; 118; 122; 123; 131; 328; 584; 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 175 của Luật đất đai 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1 đối với Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T về yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T phải chịu phạt cọc số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng);

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T về yêu cầu hoàn trả lại tiền công chi phí phát dọn; Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T bà T1 số tiền công chi phí phát dọn là 209.000.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T đối với ông Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1.

Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất" ngày 12/3/2020 giữa ông Nguyễn Thành T với Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T vô hiệu.

Buộc ông T bà T1 phải bồi thường cho Công ty Thiên số tiền 582.144.000đ.

3. Đình chỉ yêu yêu cầu độc lập của ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ đối với Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T về yêu cầu sang nhượng thửa đất diện tích diện tích đất 15.011,2m^2 (trong đó đất trống 348,4m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2); là một phần thửa số 17, tờ bản đồ số 20; diện tích 654.534,5m^2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty cổ phần đầu tư – Xây dựng T.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T đối với ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 được giữa Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T với vợ chồng ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ; số công chứng 4994 ; quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 08/4/2020 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ giao trả lại cho Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T diện tích đất 15.011,2m^2 (trong đó đất trống 348,4m^2, đất có cây cao su là 14.662.8m^2) là một phần trong tổng diện tích đất 654.534,5m^2 theo giấy CNQSD đất số CD 953117 vào sổ cấp số GCN: CT08000 do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/9/2016 cho Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T. (theo sơ đồ đo đạc số 04003-2021 của Công ty TNHH-MTV Đo đạc và trắc địa công trình 401 kèm theo).

Công ty T có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ số tiền cọc là 150.000.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty T số tiền ½ số tiền chi phí xem xét, thẩm định là 8.700.000đ : 2 = 4.350.000đ; ông

Nguyễn Thành T, bà Dương Thị Kiều T1 hoàn trả lại cho Công ty T ½ số tiền chi phí xem xét thẩm định là 16.187.000đ : 2 = 8.093.500đ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh Tâm, bà Dương Thị Kiều T1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 148.535.760đ *(một trăm bốn mươi tám triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.574.000đ *(năm mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010422 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông T bà T1 còn phải nộp thêm số tiền 90.961.760đ (*chín mươi triệu chín trăm sáu mươi mốt nghìn bảy trăm sáu mươi đồng)*.

- Ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 24.100.000đ *(Hai mươi bốn triệu một trăm nghìn đồng).*

- Công ty Cổ phần đầu tư - Xây dựng T phải chịu số tiền án phí là 17.950.000đ *(mười bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng)*, được khấu trừ vào số tiền Công ty T đã nộp là 58.050.000đ *(năm mươi tám triệu không trăm năm muoi nghìn đồng)* ngày 27/7/2020 theo biên lai thu tiền số 015547 và 14.200.000đ *(mười bốn triệu hai trăm nghìn đồng)* ngày 09/7/2021 theo biên lai thu tiền số 015996. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho Công ty T số tiền còn lại là 54.300.000đ *(Năm mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng)*.

- Sung ngân sách Nhà nước số tiền tạm ứng án phí của ông Hà Văn B2, bà Lê Thị Đ đã nộp là 4.000.000đ *(Bốn triệu đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015828 ngày 17/11/2020.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành T bà Dương Thị Kiều T1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lên phí Tòa án số 0000614, ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông T bà T1 đã nộp đủ.

Bà Lê Thị Đ phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lên phí Tòa án số 0000612, ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà Đ đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự,

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 B;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Bùi Văn Bình