

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 101/2023/DS-PT
Ngày: 09-6-2023
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: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Bà Đinh Thị Quý Chi

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

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

Trong các ngày 06 và 09 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 13/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 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: 47/2023/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023, giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Lưu Trọng H, sinh năm 1976. (có đơn đề nghị xử vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 1, ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1983. Nơi cư trú: khu phố T, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (có đơn đề nghị xử vắng mặt)

- ***Bị đơn:*** ông Phạm Hữu T, sinh năm 1994. Nơi cư trú: thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1977.
Địa chỉ: khu Đ, Ttr Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1996. Địa chỉ: Thôn 1, xã Đức Liễu, huyện B, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

+ Bà Lê Thị H1, sinh năm 1978. Địa chỉ: tổ 1, ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Lưu Trọng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lưu Trọng H trình bày:

Ngày 06/4/2021, ông có thỏa thuận sang nhượng của ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị N tại thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước diện tích đất 716m² thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 05, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với giá tiền 850.000.000đ, ông đã đặt cọc cho ông T số tiền 450.000.000đ. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 06/4/2021 đến ngày 06/6/2021, có viết giấy tay hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2021. Do trong thời gian từ đầu tháng 6/2021, tình hình dịch bệnh ở tỉnh Bình Dương trong đó có huyện Trừ Văn T nơi ông cư trú tình hình dịch bệnh Covid 19 phức tạp là chỉ thị 16, các tỉnh không cho đi lại nên ông không thể đến thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước để làm thủ tục giao dịch với ông T bà N được, vì dịch bệnh chung cả nước, địa phương nào ở yên địa phương đó mà tỉnh Bình Dương là ổ dịch lớn của cả nước.

Sau khi các địa phương tạm kiểm soát dịch bệnh Covid 19, các tỉnh cho đi lại với nhau, ông đã đến nhà ông T bà N đưa số tiền còn lại, yêu cầu hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận, vì ông đã giao cho ông T bà N hơn 50% tiền chuyển nhượng nhưng ông T bà N không chấp nhận mà yêu cầu ông phải đưa thêm 400.000.000đ, tổng cộng là 800.000.000đ thì ông T bà N mới đồng ý làm thủ tục sang nhượng đất cho ông (vì ông T bà N cho rằng ông vi phạm hợp đồng nhưng đây là điều kiện ngoài mong muốn vì dịch bệnh Covid 19 không được đi lại tỉnh này với tỉnh kia được). Sự việc không thỏa thuận được với ông T bà N nên ông có yêu cầu ông T bà N là không sang nhượng thì trả lại 450.000.000đ cho ông nhưng ông T bà N không chấp nhận chỉ đồng ý trả ông 150.000.000đ, ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T bà N phải thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T bà N.

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28 tháng 5 năm 2022, nguyên đơn ông H yêu cầu giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2021 giữa ông với ông T. Buộc ông Phạm Hữu T phải trả tiền cọc 450.000.000đ cho ông.

Bị đơn ông Phạm Hữu T và người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Thành T1 trình bày: Về về hình thức, nội dung, thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 06/4/2021 giữa ông H với ông T là đúng, việc thỏa thuận đặt cọc để sang nhượng đất giữa hai bên là tự nguyện, ông H đã đặt cọc cho ông T số tiền 450.000.000đ. Diện tích đất và tài sản trên đất này thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Hữu T, trên sổ đất do ông T và bà N đứng tên, tuy nhiên ông T và bà N đã ly hôn, ông T đã trả tiền chênh lệch về tài sản cho bà N theo Bản án của Tòa án huyện B, do đó quyền sử dụng diện tích đất này thuộc ông T, tuy nhiên ông T chưa làm thủ tục sang tên GCN QSDĐ. Theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 06/6/2021 thì hai bên phải thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 06/6/2021 thì ông T có đến UBND xã N để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không đến. Ông Phạm Hữu T2 (cha ruột ông T) có gọi điện thoại cho ông H nhưng ông H nói đang bận làm nhà không đến được. Bên mua ông H không ra ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất với ông T nên ông T không thể thực hiện thỏa thuận khác trong hợp đồng đặt cọc là làm xong sổ đất sang tên cho ông H. Do đó, nguyên đơn chậm trễ thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, ông H là người có lỗi, Vì vậy, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về trả tiền cọc 450.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà và anh Phạm Hữu T trước đây là vợ chồng, đã ly hôn vào khoảng năm 2020. Đối với diện tích đất 716m² tại thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước, có GCNQSDĐ số CI 078297 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/7/2017 do Phạm Hữu T và Nguyễn Thị N đứng tên. Đây là tài sản chung của bà và ông T, tuy nhiên khi ly hôn thì đã chia đôi tài sản này cho bà và ông T, khi Tòa xét xử thì giao cho ông T sở hữu, sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất còn ông T trả tiền chênh lệch về tài sản cho bà, bà đã nhận tiền chênh lệch về tài sản này. Hiện nay, diện tích đất này và tài sản trên đất không liên quan gì đến bà, đây là tài sản của ông T, do ông T toàn quyền quyết định. Bà có biết việc sang nhượng đất giữa ông Lưu Trọng H với anh Phạm Hữu T. Vì, khi ông T giao trả tiền chênh lệch ½ tài sản này cho bà thì có nói bà ký hợp đồng sang nhượng đất và tài sản trên đất cho ông H. Thời gian bà ký hợp đồng sang nhượng diện tích đất này cho ông H thì bà không nhớ ngày tháng, bà chỉ nhớ là ký hợp đồng này vào năm 2021. Lý do, sau khi ly hôn khoảng 03 đến 04 tháng thì bà nhận tiền từ ông T trả tiền chênh lệch về tài sản cho bà, bà có ký hồ sơ để sang tên sổ đất cho ông T, nhưng sau đó ông T có ý định sang nhượng đất cho ông H nên bà và ông T thống nhất không làm thủ tục sang tên đất cho ông T mà ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông H để đỡ phải làm thủ tục làm sổ đất qua nhiều lần nên bà cũng đồng ý hỗ trợ cho ông T là ký vào hợp đồng sang nhượng đất cho ông H. Ngoài ra, bà không biết gì thêm về việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông T và ông H, bà chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông T và ông H về giấy tờ, còn giao dịch sang nhượng đất hay nhận tiền sang nhượng như thế nào bà không biết. Bà không biết gì về việc đặt cọc nhận sang nhượng đất

giữa ông T và ông H. Diện tích đất trên và tài sản trên đất nêu trên hiện nay là tài sản của ông T, không liên quan đến bà, do ông T quyết định.

Bà không biết gì và cũng không nhận tiền cọc gì từ diện tích đất nêu trên với ông H. Do cá nhân ông T và ông H thực hiện, không liên quan gì đến bà. Nếu ông H có yêu cầu bà sang nhượng đất hay trả tiền cọc, phạt cọc hay có bất cứ yêu cầu gì liên quan đến đất nêu trên và tài sản trên đất cũng không liên quan gì đến bà, bà không đồng ý với các yêu cầu của ông H. Vì đất nêu trên và tài sản trên đất là do ông T sở hữu, sử dụng, không liên quan đến bà. Bà không trình bày gì thêm, bà không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì trong vụ án này, bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà không cung cấp tài liệu chứng cứ gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị HI trình bày: Bà là vợ ông H, việc ông H đặt cọc tiền nhận sang nhượng đất từ ông T thì bà không biết, sau này nghe ông H nói lại thì bà mới biết. Số tiền ông H đặt cọc sang nhượng đất từ ông T là 450.000.000đ, số tiền này là tài sản chung của bà và ông H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất với ông T thì bà đồng ý, bà cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H là yêu cầu ông T trả lại tiền đặt cọc 450.000.000đ cho vợ chồng bà (bà và anh Huỳnh). Bà rất bận công việc gia đình, vì vậy bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông H, bà không cung cấp tài liệu chứng cứ gì trong vụ án này. Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm, không có yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H trình bày: Hiện nay nguyên đơn ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/5/2022. Do trong thời gian từ đầu tháng 6 năm 2021 tình hình dịch bệnh Covid 19 phức tạp trong đó có tỉnh Bình Dương nơi ông H cư trú, huyện B và tỉnh Bình Phước cũng đã lập chốt chặn, khi đó tất cả người dân chưa được tiêm vắc xin, người dân rất sợ đi ra đường, ông H không đến xã N để làm thủ tục sang nhượng đất với ông T nhưng ông H có điện thoại cho ông T hỏi ông T là có cần tiền không thì ông chuyển khoản cho ông T nhưng ông T nói không cần tiền, lúc nào hết dịch bệnh thì tiến hành thủ tục sang nhượng đất. Sau khi dịch bệnh được kiểm soát, ông H đến yêu cầu chuyển nhượng đất thì ông T không đồng ý cũng không chấp nhận trả tiền cọc cho ông H. Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông T trả 450.000.000đ tiền cọc cho vợ chồng ông H. Ngoài ra, ông H không yêu cầu gì thêm. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông H không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Hai bên chưa bàn giao, nhận đất.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T trình bày: Ông T chỉ đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông T với ông H. Không đồng ý trả tiền cọc 450.000.000đ cho nguyên đơn. Lý do, bị đơn không vi phạm hợp đồng, do nguyên đơn vi phạm hợp đồng. Bị đơn ông T bà N có đến Ủy ban nhân dân xã N để làm hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nhưng ông H không đến để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất, ông Trí (cha ruột ông T) có điện thoại nhưng ông H nói đang bận làm nhà không đến được. Không có sự việc ông H nói với ông T là có cần tiền không để ông H chuyển tiền. Hai bên chưa bàn giao, nhận đất, hiện nay ông T vẫn canh tác sử dụng đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; 158; 217; 266; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2021 giữa ông Lưu Trọng H và ông Phạm Hữu T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Trọng H về việc yêu cầu ông Phạm Hữu T phải trả số tiền cọc 450.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 10/10/2022, ông H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 29/9/2022, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông: hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2021; ²buộc ông T trả lại cho ông H số tiền 450.000.000đ tiền đặt cọc ngày 06/4/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền xin xử vắng mặt yêu cầu giữ nguyên khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ

nguyên Bản án số 68/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước, án phí phúc thẩm ông H phải chịu 300.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lưu Trọng H làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 BLTTDS. Nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt không có lý do, bà Nguyễn Thị N vắng mặt, tại cấp sơ thẩm bà N không có yêu cầu xem xét vì không liên quan đến số tiền chuyển nhượng hay đặt cọc giữa ông H và ông T bà chỉ ký hợp đồng khi ông T có yêu cầu nên bà xin xử vắng mặt, bà N cũng không có kháng cáo, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa và xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2] *Xét kháng cáo của ông H thấy rằng:*

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2021:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T tại (BL 108) thể hiện các bên đã trình bày thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2021. Đối với yêu cầu kháng cáo về phần này đã được cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự là hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2021 giữa ông H và ông T. Xét việc ghi nhận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với pháp luật nên kháng cáo của ông đối với nội dung này đã được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết, vì vậy Hội đồng xét xử giữ nguyên khởi kiện của ông đã được xem xét như nêu trên nên kháng cáo của ông không được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H về việc yêu cầu bị đơn ông T phải trả số tiền cọc 450.000.000đ:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H cho rằng ông H không đến xã N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 716m² tại thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước đúng theo thời hạn trong hợp đồng đặt cọc với ông T vì lý do tại thời điểm đó tại tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh tình hình dịch bệnh Covid 19 có diễn biến phức tạp, trong đó có nơi ở của ông H tại xã Trù Văn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, trên tuyến đường của Bình Dương và Bình Phước đã lập các chốt chặn kiểm soát bệnh dịch, ông H có điện thoại thông báo cho ông T do tình hình dịch bệnh chưa đến được, ông T có cần tiền thì ông H sẽ chuyển hết số tiền còn lại

theo hợp đồng đặt cọc cho ông T, khi nào tình hình dịch bệnh được kiểm soát thì ông H sẽ đến Nghĩa Bình làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Thành T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông H. Vì cho rằng căn cứ vào công văn số 55/UBND, ngày 11/7/2022 (BL 63 đến 67) của Ủy ban nhân dân xã Trừ Văn T; Công văn số 54/UBND-NC, ngày 14/7/2022 (BL 69, 70) của Ủy ban nhân dân xã N xác định hiện trong thời gian từ ngày 06/4/2021 đến ngày 06/6/2021 tại địa bàn ấp 3, xã Trừ Văn T, huyện B, tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước thực hiện theo chỉ thị 15/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện các biện pháp phòng chống dịch Covid 19, người dân vẫn đi lại để thực hiện các công việc thủ tục hành chính khi thực hiện đầy đủ các biện pháp phòng chống dịch theo khuyến cáo chứ không nghiêm cấm người dân không được phép đi lại tại các địa phương, nên ông đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[2.3] Hội đồng xét xử thấy rằng, thời điểm các bên giao dịch đặt cọc là khởi điểm dịch bệnh Covid -19 bùng phát mạnh, ngoài việc thực hiện theo Chỉ thị 15/CT-TTg căn cứ vào tình hình dịch bệnh của từng địa phương thì có thể áp dụng nghiêm ngặt hơn so với Chỉ thị 15/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ. Do hậu quả đặc biệt nghiêm trọng của đại dịch Covid -19 nên Tình trạng khẩn cấp về tình hình dịch bệnh thường xuyên được thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng để kêu gọi ý thức tự giác và trách nhiệm của mọi công dân trong công tác phòng và chống dịch bệnh, hạn chế tối đa việc người dân đi lại từ địa phương này đến địa phương khác. Hơn nữa tỉnh Bình Dương là cửa ngõ tiếp giáp với Thành phố Hồ Chí Minh, đây là nơi xuất phát và bùng nổ lây lan dịch bệnh sau Thành phố Hồ Chí Minh và một trong các tỉnh chịu ảnh hưởng cũng như thiệt hại rất lớn về người và của do đại dịch Covid 19 gây ra. Thực tế, tại các địa phương của vùng Miền đông Nam bộ, trong đó có Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bình Phước thời điểm này đã ban bố tình trạng khẩn cấp và áp dụng rất nghiêm ngặt, các chốt chặn ở các điểm Quốc lộ 13 và ĐT 741 giữa hai tỉnh Bình Dương và Bình Phước đối với các điểm chốt chặn giữa huyện B, huyện Phú Giáo của tỉnh Bình Dương và huyện Chơn Thành của tỉnh Bình Phước, huyện Phú Giáo của Bình Dương và huyện Đồng Phú của Bình Phước được lập và kiểm soát rất nghiêm ngặt. Nên ông H nêu lý do không đến xã N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong “Hợp đồng giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với ông T trong khoảng thời gian từ ngày 06/4/2021 đến ngày 06/6/2021 sau đó kéo dài đến tháng 11 năm 2021 được là có căn cứ. Như vậy, đại dịch Covid -19 là có thật, mang tính toàn cầu, đây là sự kiện pháp lý không phải chứng minh, Do đó, dịch bệnh Covid -19 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc các bên không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng cam kết. Vì vậy, lý do nguyên đơn đưa ra là vì lý do khách

quan. Nay các bên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/4/2021 buộc ông T phải trả lại cho ông H số tiền 450 triệu đồng đã đặt cọc là phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

[3] Từ sự phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về số tiền đặt cọc, án phí và chi phí tố tụng

[4] Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn ông Lưu Trọng H không phải chịu.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Trọng H; sửa một phần Bản án số 68/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, 148; 158; 217; 266; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Trọng H.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2021 giữa ông Lưu Trọng H và ông Phạm Hữu T.

1.2. Buộc ông Phạm Hữu T phải trả lại cho ông Lưu Trọng H số tiền cọc 450.000.000đ.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp, do nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 3.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông H không phải chịu, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là: 300.000đ, theo biên lai thu tiền số 000154, ngày 29/11/2021 và 11.000.000đ theo Biên lai thu tiền số 0000569, ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Phạm Hữu T phải chịu 22.000.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Trọng H không phải chịu, ông H được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000654 ngày 11 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định này 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 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;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Văn Thư