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

Bản án số: 287/2024/DS-PT
Ngày: 24 - 12 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Ông Trương Minh Diền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 244/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 13E, đường số 01, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 60, đường số M, Trung tâm hành chính D, Khu phố N, phường A, thành phố I, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1977 (có mặt ngày 17/12/2024, vắng mặt ngày 24/12/2024, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt) và ông Lê Huỳnh Ư, sinh năm 1996 (có mặt); cùng địa chỉ: Số 60, đường số M, Trung tâm hành chính D, Khu phố N, phường A, thành phố I, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2022).

- *Bị đơn*: Ông Lâm Văn B, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp G, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: Số 138, Ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2023). (có mặt).

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

1. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1975 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Â, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ông H và ông Â: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: Số 138, Ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2023). (có mặt).

3. Bà Trần Ê , sinh năm 1965; địa chỉ: Số 33, Khu phố A, Tân N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Trần Ngọc O, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Minh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Tại Đơn khởi kiện lập ngày 25/8/2022 của nguyên đơn ông Phạm Minh T và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Huỳnh Ư trình bày:

Giữa năm 2022, ông Phạm Minh T có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng và được biết ông Lâm Văn B đang muốn chuyển nhượng đất tại đây. Do đó, ông T đã gặp ông B và được ông B giới thiệu: Ông B là chủ sử dụng của thửa đất số 301, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.600m^2 tại ấp Mỏ Ó, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, ông T được ông B dẫn đi xem thửa đất này trên thực địa. Ngày 13/5/2022, sau khi thỏa thuận, thống nhất, ông T và ông B đã tiến hành lập và ký kết Hợp đồng đặt cọc. Nội dung cụ thể như sau:

+ Ông Lâm Văn B (Bên chuyển nhượng - Bên nhận cọc) đồng ý chuyển nhượng, ông Phạm Minh T (Bên nhận chuyển nhượng - Bên đặt cọc) đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất số 301, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.600m^2, địa chỉ: Ấp Mỏ Ó, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giá trị chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng.

+ Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, được giao, nhận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc.

+ Thỏa thuận đến ngày 18/6/2022, ông B phải hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng và hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, ông T thanh toán cho ông B số tiền còn lại là 8.000.000.000 đồng.

Ông B cam kết, chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở (đất thổ cư). Trường hợp ông B không thực hiện được thì phải trả lại tiền cọc cho ông T là 1.000.000.000 đồng.

Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao đủ, ông B nhận đủ tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Việc giao, nhận tiền đặt cọc và ký Hợp đồng đặt cọc có sự làm chứng của ông Trần Ngọc O.

Tuy nhiên, đến hết ngày 18/6/2022, ông B đã không chuyển mục đích sử dụng đất, không chuẩn bị hồ sơ để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T như đã cam kết. Ông T đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu ông B thực hiện Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông B trốn tránh không thực hiện.

Nay ông Phạm Minh T yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Lâm Văn B với ông Phạm Minh T ngày 13/5/2022.

+ Buộc ông Lâm Văn B phải trả cho ông Phạm Minh T số tiền là 1.050.000.000 đồng. Trong đó:

+ Tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

+ Tiền bồi thường thiệt hại do ông B vi phạm Hợp đồng đặt cọc, tạm tính từ ngày 19/6/2022 đến ngày 19/12/2022, lãi suất 1%/tháng, tương đương số tiền tạm tính là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T là ông Lê Huỳnh Ư xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Lâm Văn B với ông Phạm Minh T ngày 13/5/2022 là vô hiệu.

+ Buộc ông Lâm Văn B phải trả cho ông Phạm Minh T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

+ Buộc ông Lâm Văn B phải bồi thường thiệt hại tính từ ngày 19/6/2022 đến ngày 19/01/2024, lãi suất 10%/năm, tương đương số tiền 158.333.333 đồng.

- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Bảo và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông B là ông Nguyễn Văn U trình bày:

Ba người là anh em bạn bè, thân thiết gồm Đỗ Văn H, Nguyễn Văn Â và ông B có hùn với nhau nhận chuyển nhượng một thửa đất của hộ bà Lý Thị S. Tất cả thành viên của hộ bà Lý Thị S đều đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho ba người và ba người đã trả đủ tiền cho bà S. Các ông nhận chuyển nhượng thửa đất vào khoảng tháng 4 năm 2022. Khi các ông chưa kịp làm thủ tục sang tên thì có một người cò đất tên là Đại nói với ông B là có ba người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất là Phạm Minh T, Trần Ê và Trần Ngọc O. Ba người này muốn nhận chuyển nhượng thửa đất của ba anh em ông. Hai bên thống nhất giá là 250.000.000 đồng/mét ngang, dài bao nhiêu thì ông không nhớ nhưng ba người này có ra xem đất và đồng ý nhận chuyển nhượng hết thửa có chiều ngang 36 mét x 250.000.000 đồng = 9.000.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất giá cả thì phía bên chuyển nhượng (Ông H, ông Â, ông B) giao cho ông Lâm Văn B đứng ra nhận cọc, còn phía bên nhận chuyển nhượng (Ông O, bà M, ông T) giao cho ông Phạm Minh T đứng ra giao tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 13/5/2022 và thỏa thuận như sau:

+ Sau khi nhận cọc gia đình ông tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thời gian 35 ngày từ ngày 13/5/2022 đến ngày 18/6/2022.

+ Khi làm thủ tục chuyển nhượng xong có xác nhận của cơ quan Nhà nước thì bên mua sẽ phải trả đủ số tiền còn lại là 8.000.000.000 đồng.

+ Nếu bên chuyển nhượng không thực hiện đúng hợp đồng thì sẽ bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Nếu bên mua không thực hiện đúng hợp đồng sẽ bỏ tiền đặt cọc.

+ Trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu có gì vướng mắc sẽ cùng bàn hướng giải quyết thỏa đáng. Nếu ai cố tình làm sai sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Hai bên còn ghi chú thêm:

+ Bên A (Bên chuyển nhượng) chịu trách nhiệm ra sổ cho bên B (Bên nhận chuyển nhượng) và chịu mọi lệ phí ra sổ cho bên nhận chuyển nhượng.

+ Bên A cam kết lô đất đủ điều kiện xin lên thổ cư nếu không lên được bên A phải trả lại tiền cọc cho bên mua là 1.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, trong khoảng thời gian 35 ngày từ ngày 13/5/2022 đến ngày 18/6/2022, phía ông B đã không làm thủ tục kịp vì giấy tờ bị trục trặc. Phía ông B có điện thoại báo cho phía ông T biết và được phía ông T đồng ý là khi nào giải quyết chuyện giấy tờ xong thì cho ông T hay để ông T xuống Trần Đề ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 09/7/2022, các giấy tờ được bên ông B lo xong và ông B có báo cho phía ông T biết. Lúc này, hai bên thống nhất là làm thủ tục chuyển từ hộ của bà S chuyển thẳng qua tên của ba người nhận chuyển nhượng đất là ông T, bà M, Ông O. Ngày 09/7/2022, Ông O là người đưa những thông tin cá nhân như căn cước công dân, sổ hộ khẩu của Ông O, bà M và ông T cho phía ông B để phía ông B đi làm Hợp đồng ủy quyền và chuẩn bị sẵn các giấy tờ để làm thủ tục chuyển qua tên ba người như vừa nêu.

Tuy nhiên, sau đó phía bên nhận chuyển nhượng không biết liên hệ ở đâu, Ông O điện thoại báo với Ông H là bộ phận "Một cửa" nói thửa đất không cho lên thổ cư. Sau đó, ba người nhận chuyển nhượng xuống gặp trực tiếp Ông H nói là Nhà nước không cho lên thổ cư và muốn xin lại tiền cọc. Lúc đó, Ông H nói với 3 người này là hẹn 10 ngày Ông H sẽ liên hệ "Một cửa" để biết thông tin là Nhà nước có cho lên thổ cư hay không. Ông H nói nếu Nhà nước không cho lên thổ cư thì sẽ trả lại tiền cọc. Sau đó, Ông H và Ông O cùng đi lên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề hỏi về việc Nhà nước có cho lên thổ cư hay không. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề trả lời là Nhà nước cho lên thổ cư bình thường. Sau đó, thì cả hai người đi ra về. Ông O cũng không nói gì hết.

Sau khi các thủ tục bên ông B đã lo xong, ông B mới điện thoại cho ông T hỏi việc chuyển nhượng đất như thế nào. Ông T nói là quá thời hạn để giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng nên ông T đề nghị lấy lại tiền cọc. Ông T trả lời dứt khoát với ông B là không chuyển nhượng đất nữa. Do ông T trả lời dứt khoát không chuyển nhượng đất nữa nên buộc lòng phía ông B phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông H, ông Â, ông B thống nhất để cho ông B làm thủ tục nhận chuyển nhượng với hộ bà Lý Thị S và thống nhất để ông B đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Ông B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DG 503939 ngày 11/11/2022.

Nay ông B không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T và không đồng ý bồi thường thiệt hại bởi vì ông B không làm sai hợp đồng đặt cọc. Phía bên ông T đã làm sai hợp đồng đặt cọc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông B không giao kết được nên ông T phải chịu mất tiền đặt cọc.

- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H trình bày:

Ông trình bày nội dung cũng giống như ông B đã trình bày. Nhưng có bổ sung thêm thông tin là vào ngày 18/6/2022, ông có gọi cho Ông O thông báo cho Ông O biết có trục trặc về giấy chứng nhận QSDĐ nên làm không kịp thời gian như thỏa thuận. Lý do trục trặc là giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà Lý Thị S ép nhựa nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề không thể chỉnh lý thông tin chuyển nhượng trên giấy chứng nhận QSDĐ được, phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà Lý Thị S trước, sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau khi Ông H thông báo lý do thì Ông O có nói là cứ làm đi, khi nào xong xuôi thì cho Ông O hay để bên Ông O xuống ký nhận chuyển nhượng.

Ngày 09/7/2022, sau khi những trục trặc được giải quyết xong, Ông H mới điện thoại báo cho Ông O hay và kêu bên Ông O xuống ký các thủ tục nhận chuyển nhượng. Ngày 09/7/2022, Ông O chụp căn cước công dân của bà Trần Ê , sổ hộ khẩu của bà Trần Ê, căn cước công dân của ông Phạm Minh T, sổ hộ khẩu của ông Phạm Minh T gửi qua zalo của vợ Ông H tên Đặng Thị D. Ngày 17/7/2022, Ông O mới chụp chứng minh nhân dân của ông Trần Ngọc O, sổ hộ khẩu của ông Trần Ngọc O gửi qua Zalo của Đặng Thị D (Vợ Ông H). Lý do Ông O phải gửi thông tin cá nhân của những người này qua zalo của vợ Ông H là vì Ông H không dùng mạng xã hội. Ông O gửi cho Ông H thông tin cá nhân của những người này để bên Ông H làm sẵn các giấy tờ, khi nào xong xuôi hết thì điện thoại cho bên Ông O xuống ký các thủ tục nhận chuyển nhượng.

Khoảng năm ngày sau kể từ lúc Ông O gửi các thông tin cá nhân của ông Toàn, bà M, ông T thì phía bên ông đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, chỉ chờ bên Ông O xuống ký. Ông H đã nhiều lần điện thoại cho Ông O nhưng Ông O cứ hứa hẹn.

Sau đó, Ông H không nhớ thời gian cụ thể, ba người là ông T, ông B và bà M có trực tiếp xuống gặp Ông H tại nhà của Ông H. Ba người nói là thửa đất này Nhà nước không cho lên thổ cư và họ muốn xin lại tiền cọc. Ông H mới nói với họ là cho thời gian 10 ngày để ông liên hệ lại bộ phận "Một cửa" rồi sẽ cho hay. Bởi vì, trước đó Ông H có liên hệ bộ phận "Một cửa" thì họ nói là đất này Nhà nước cho phép lên thổ cư nên ba anh em bên ông mới dám cho ông B ký thỏa thuận *"Cam kết lô đất đủ điều kiện xin lên thổ cư"* với ông T. Khi họ xin lại tiền cọc thì Ông H có nói với họ là nếu như Nhà nước không cho lên thổ cư thì bên ông sẽ trả lại tiền cọc. Vài ngày sau khi gặp ba người bên ông T, Ông H trực tiếp liên hệ ở bộ phận "Một cửa" thì người ta trả lời là thửa đất này cho lên thổ cư bình thường. Ông H mới điện thoại cho Toàn báo cho Ông O biết. Vài ngày sau thì Ông O xuống Trần Đề đi cùng với Ông H lên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề. Tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề, Ông O là người trực tiếp hỏi các cán bộ ở đây là thửa đất có được lên thổ cư hay không. Các cán bộ trả lời cho Ông O biết là được. Sau đó, Ông H có nhiều lần điện thoại cho Ông O để kêu mọi người xuống Trần Đề làm thủ tục chuyển nhượng thì Ông O chỉ hứa hẹn. Lần sau cùng thì Ông O nói với Ông H là điện thoại cho ông T đi. Lúc này, Ông H mới nói với ông B là điện thoại cho ông T đi vì trên giấy tờ hai người ký nên để hai người nói chuyện với nhau cho dễ (Thời điểm này là đã bước sang tháng 8 năm 2022). Sau đó, ông B mới điện thoại cho ông T kêu mọi người xuống làm thủ tục chuyển nhượng vì mọi giấy tờ pháp lý bên chuyển nhượng đã lo xong. Lúc này, thấy bên ông T có vẻ do dự không muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nữa nên ông B có ghi âm lại các cuộc gọi giữa hai bên. Ông H và

ông B đã điện thoại cho Ông O, ông T nhiều lần nhưng cuối cùng ông T chốt lại là không nhận chuyển nhượng đất nữa và đòi lại tiền cọc. Sau đó, thì ông T làm đơn khởi kiện ông B ra Tòa án.

Nay Ông H không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T bởi vì mấy anh em ông không làm sai hợp đồng. Việc giao kết hợp đồng tuy có chậm vì giấy chứng nhận QSDĐ bị trục trặc. Nhưng bên ông có báo cho bên ông T biết và đã được bên ông T đồng ý. Thật ra, thời gian chậm trễ không đến 20 ngày, vì ngày 09/7/2022, bên ông đã lo xong các giấy tờ pháp lý và ngày 09/7/2022 bên ông T đã gửi các thông tin cho bên ông để cho bên ông làm giấy tờ sẵn chỉ chờ họ xuống ký. Nhưng do bên ông T không chịu xuống ký chứ không phải do lỗi của anh em ông kéo dài thời gian.

- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Â trình bày:

Khi chuyển nhượng đất thì hai bên có gặp nhau trực tiếp, bên chuyển nhượng là ba anh em kết nghĩa của ông là Đỗ Văn H, Nguyễn Văn Â, Lâm Văn B. Bên nhận chuyển nhượng là Phạm Minh T, Trần Ê và Trần Ngọc O. Khi đặt cọc thì bên ông thống nhất giao cho ông B đứng trên giấy tờ nhận cọc. Còn bên nhận chuyển nhượng thì thống nhất giao cho ông T đứng tên giấy tờ giao tiền cọc. Quá trình giao dịch thì cũng có những trở ngại nhưng do ông bận rất nhiều việc nên mọi giao dịch và nói chuyện với bên ông T do Ông H và ông B đảm nhận chứ ông không có nói chuyện với những người này.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T thì ông không đồng ý trả lại tiền cọc bởi vì ba anh em ông không làm sai hợp đồng. Cho đến thời điểm này, ba anh em ông vẫn muốn chuyển nhượng đất cho bên ông T. Các giấy tờ pháp lý bên ông đã đầy đủ, khi nào bên ông T muốn nhận chuyển nhượng là các ông sẵn sàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ê có văn bản đề ngày 22/02/2023, ông Trần Ngọc O có bản tự khai đề ngày 27/02/2023 gửi qua dịch vụ bưu chính trình bày:

Ông, bà không có góp tiền với ông T để mua đất của ông B. Số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là tài sản của ông T, không phải của ông, bà. Ông O, bà M đề nghị Tòa án xác định ông, bà không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông, bà.

- Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến tranh luận:

Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Lâm Văn B với ông Phạm Minh T ngày 13/5/2022 là vô hiệu do đã vi phạm điều cấm của pháp luật là tại thời điểm ông B ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T thì ông B chưa có giấy chứng nhận QSDĐ mà lại giao kết hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, hai bên thỏa thuận nội dung là *"Bên A cam kết lô đất đủ điều kiện xin lên thổ cư"* là không đúng quy định của pháp luật, ông B không có quyền cam kết, chỉ có Cơ quan có thẩm quyền mới có thẩm quyền cho phép thửa đất được lên thổ cư hay không.

- Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến tranh luận:

+ Về trách nhiệm ra sổ cho bên nhận chuyển nhượng: Sổ ở đây là giấy chứng nhận QSDĐ. Bên nhận chuyển nhượng muốn có giấy chứng nhận QSDĐ thì phải

tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì mới có hồ sơ để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng được. Bên nhận chuyển nhượng đã không ký thì không thể có "Sổ", điều này là hiển nhiên.

+ Trong đơn khởi kiện ông T nói *"Ông B chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng thành đất ở"*. Điều này là hoàn toàn không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc chỉ thỏa thuận nội dung *"Bên A cam kết lô đất đủ điều kiện xin lên thổ cư"*. Sỡ dĩ ông B dám cam kết nội dung này là vì ông B có liên hệ trước với cơ quan có thẩm quyền thì được trả lời là lô đất đủ điều kiện lên thổ cư. Và điều này được khẳng định là ông B nói đúng và cam kết một điều chắc chắn thông qua văn bản trả lời của UBND huyện Trần Đề ngày 29/12/2023 là lô đất này được phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở (đất thổ cư).

+ Về thời gian: Bên A sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho bên B trong vòng 35 ngày. Theo lời khai của đại diện nguyên đơn ở bút lục số 67 thì khẳng định *"Thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất này do hộ bà Lý Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ"*. Lý do ông T biết hộ bà S đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ mà lại dám đặt cọc cho ông B là vì ông T biết ông B đã mua thửa đất này của bà S rồi. Đối với thỏa thuận này, theo ông B trình bày là hai bên thống nhất làm thủ tục chuyển từ hộ của bà S chuyển thẳng qua tên của ba người mua đất là ông T, bà M và Ông O. Ông O là người đưa những thông tin của 3 người cho phía ông B đi làm Hợp đồng ủy quyền. Lời khai này của ông B hoàn toàn phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ, thể hiện vào ngày 09/7/2022 và ngày 17/7/2022 phía Ông O có gửi thông tin cá nhân của ông T, Ông O và bà M cho vợ của Ông H (Do Ông H không sử dụng mạng zalo nên phải gửi cho vợ Ông H) để phía bên ông B làm thủ tục sẵn hết để chờ bên nhận chuyển nhượng xuống ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy, thời điểm ngày 17/7/2022 thì mọi thủ tục phía bên chuyển nhượng đã lo hoàn tất và phía bên nhận chuyển nhượng cũng đã gửi thông tin cho bên chuyển nhượng để làm thủ tục. Như chúng ta đã biết, thời gian làm thủ tục chuyển nhượng đôi khi có chậm trễ do 2 nguyên nhân là khách quan và chủ quan. Trong trường hợp này hoàn toàn do nguyên nhân khách quan và được phía bên ông T đồng ý. Liên quan đến giấy tờ nhất là giấy tờ về đất đai thì không phải chúng ta muốn nộp hồ sơ là cơ quan Nhà nước nhận giải quyết liền, thiếu cái này, thiếu cái nọ phải bổ sung. Và trường hợp của ông B là trường hợp khách quan này. Tuy nhiên, trong Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận là *"Trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu có gì vướng mắc sẽ cùng bàn hướng giải quyết thỏa đáng"*. Phía bên ông B cũng đã báo lý do khách quan và phía bên ông T cũng đã đồng ý giải quyết trục trặc về giấy tờ xong sẽ ký hợp đồng. Khi bên ông B giải quyết xong thì bên ông T lại nói lý do là trễ hạn, rồi đủ thứ lý do khác nữa. Tòa án đã cho đối chất và hòa giải giữa các bên nhưng phía ông T đã từ chối. Vậy ông T phải gánh chịu hậu quả pháp lý về việc từ chối đối chất và từ chối hòa giải. Trong các cuộc ghi âm phía bên ông B không có lúc nào là nói không muốn bán đất cho ông T, chỉ có ông T là nói không muốn mua đất nữa.

+ Đại diện của ông T trình bày là trước khi khởi kiện thì ông T có gọi điện thoại cho ông B nhưng ông B không đồng ý làm thủ tục sang tên. Nhưng sau khi ông T khởi kiện thì ông B lại gọi ông T xuống làm thủ tục nhưng ông T không đồng ý chuyển nhượng nữa. Lời trình bày này của đại diện nguyên đơn là không đúng. Trong khi ngày 05/8/2022, trong cuộc nói chuyện giữa ông B và ông T được ông B ghi âm

lại thể hiện ông B vẫn muốn chuyển nhượng đất cho ông T, chỉ có ông T trả lời là *"Cổ đông bên em quyết định không nhận chuyển nhượng nữa"*. Còn đơn khởi kiện của ông T đề ngày 25/8/2022, điều này khẳng định không thể có chuyện sau khi ông T khởi kiện ông B mới đồng ý bán đất.

+ Từ những phân tích trên cho thấy hợp đồng đặt cọc giữa ông B và ông T có hiệu lực pháp luật. Do ông T là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa ông T và ông B vào ngày 13/5/2022 và tuyên số tiền đặt cọc thuộc về ông B. Ông H và ông Â cũng thống nhất vấn đề này.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Phạm Minh T về việc:

- Tuyên bố *"Hợp đồng đặt cọc"* được ký kết giữa ông Lâm Văn B với ông Phạm Minh T ngày 13/5/2022 là vô hiệu.

- Buộc ông Lâm Văn B phải trả cho ông Phạm Minh T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Buộc ông Lâm Văn B phải bồi thường thiệt hại tính từ ngày 19/6/2022 đến ngày 19/01/2024, lãi suất 10%/năm, tương đương số tiền 158.333.333 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

2. Hủy *"Hợp đồng đặt cọc"* được ký kết giữa ông Lâm Văn B với ông Phạm Minh T ngày 13/5/2022, số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thuộc về ông Lâm Văn B.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 30/01/2024, nguyên đơn ông T có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề nhận ngày 05/02/2024 về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 được ký kết giữa ông B với ông T và buộc ông B trả cho ông T số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại do ông B không thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 19/6/2022 đến ngày 19/01/2024, với mức lãi suất 10%/năm = 158.333.333 đồng; tổng cộng 1.158.333.333 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đ không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng khi nhận chuyển nhượng có hỏi ông B đất do ai đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, ông B trả lời là

chuyển nhượng của người khác và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ rồi, ông T không có yêu cầu ông B đưa giấy chứng nhận QSDĐ xem. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn là 35 ngày tính từ ngày 13/5/2022 đến ngày 18/6/2022 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên, nhưng ông B không thực hiện xong thủ tục sang tên. Hợp đồng đặt cọc tại thời điểm ký kết đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự, vì ông B không có năng lực pháp luật dân sự để ký hợp đồng đặt cọc, ông B lừa dối và không có giấy tờ pháp lý được quy định tại khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai, nên Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện của ông T. Tại phiên tòa ngày 24/12/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Ư cho rằng 03 người làm chứng gồm ông Tiến, ông Tính và ông Tiếng thì ông không biết và không có tham gia giao dịch hợp đồng đặt cọc và cho rằng tuy vợ ông T tên Lê Thị N không có xuống tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng số tiền đặt cọc có liên quan đến bà N, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà N vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

+ Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông U cho rằng: Hợp đồng đặt cọc là do các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau, không có việc lừa dối và ông B có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự để ký kết hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ư là người đại diện theo ủy quyền của ông T trả lời ông T biết ông B nhận chuyển nhượng đất của bà S chưa sang tên và ông T đồng ý nhận chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc có liên hệ qua điện thoại với ông T, Ông O, khi biết ông T không muốn nhận chuyển nhượng đất nữa, nên ông B đã ghi âm lại. Tại đoạn ghi âm ngày 02/8/2022, ông T nói cùng Ông O và bà M xuống nhà Ông H để nói chuyện. Tại đoạn ghi âm ngày 05/8/2022, Ông O nói nhận đất rồi, có san lấp mặt bằng và chuyển trả số tiền còn thiếu cho ông Tiến hơn 28.000.000 đồng. Nay phía ông B vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho phía ông T và cổ đông, nhưng phía ông T không đồng ý. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn ông Phạm Minh T, vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa (Riêng ông Đ vắng mặt ngày 24/12/2024, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); bị đơn ông Lâm Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H, ông Nguyễn Văn Â có mặt,

nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bà Trần Ê và ông Trần Ngọc O vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của ông T là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa ngày 24/12/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Ư cho rằng: Tuy vợ ông T tên Lê Thị N không có xuống tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng số tiền đặt cọc có liên quan đến bà N, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà N vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét thấy, quá trình tham gia tố trụng nguyên đơn ông T không hề nói số tiền đặt cọc nêu trên có liên quan đến bà N và trong đơn khởi kiện ông T cũng xác định tiền đặt cọc là của ông T và cũng không nói gì đến bà N. Do đó, số tiền nêu trên HĐXX xác định không có liên quan đến bà N, nếu đưa bà N vào tham gia tố tụng và có yêu cầu thì cũng có cùng yêu cầu với ông T, không có gì khác và yêu cầu của ông T đã được xem xét, giải quyết trong vụ án này. Chính vì vậy, đề nghị của người đại diện hợp pháp của ông T là không cần thiết, nên HĐXX không chấp nhận.

[4] Quá trình tham gia tố tụng, phía bị đơn ông B có cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ là các file ghi âm cùng tài liệu ghi nội dung cuộc nói chuyện giữa các bên và Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành triệu tập các đương sự có liên quan đến để đối chất, nhưng ông T, Ông O, bà M từ chối đối chất và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng không có yêu cầu giám định giọng nói của ông T trong file ghi âm do phía bị đơn ông B cung cấp, nên HĐXX không đặt ra xem xét việc trưng cầu giám định. Vì vậy, HĐXX xác định các file ghi âm này là chứng cứ để xem xét, giải quyết vụ án.

[5] Xét kháng cáo của ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 được ký kết giữa ông B với ông T. Xét thấy:

[5.1] Việc ông B với ông T ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 là để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.600m^2, tọa lạc tại ấp Mỏ Ó, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

[5.2] Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T biết rõ thửa đất vừa nêu trên do bà Lý Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B nhận chuyển nhượng đất từ bà S nhưng chưa làm thủ tục sang tên; ông B chịu trách nhiệm lo thủ tục sang tên cho ông T; ông T có gặp bà S và bà S đồng ý ký các thủ tục sang tên qua ông T nên ông T mới ký kết hợp đồng đặt cọc với ông B. Việc này được ông Ư là người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định tại phiên tòa sơ thẩm (BL số 251). Do đó, ông B có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122

của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, ông B không lừa dối ông T để ký kết hợp đồng đặt cọc, nên cũng không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chính vì vậy, người đại diện theo ủy quyền của ông T đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 được ký kết giữa ông B với ông T là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả cho ông T số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do ông B không thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 19/6/2022 đến ngày 19/01/2024, với mức lãi suất 10%/năm = 158.333.333 đồng; tổng cộng 1.158.333.333 đồng. Xét thấy:

[6.1] Mặc dù hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông T với ông B, nhưng ông T chỉ đại diện ký kết hợp đồng đặt cọc, còn việc nhận chuyển nhượng là do ông T, Ông O và bà M thực hiện. Điều này được thể hiện qua đoạn băng ghi âm ngày 02/8/2024, giữa ông B với ông T, tại trang 2 (BL số 287) thể hiện *"Việc nhận chuyển nhượng đất là do cổ đông hai ba người chứ không phải một mình ông T"* và tại trang 4 (BL số 288) ông T nói *"Thôi bây giờ anh em mình không nói nhiều nữa, nói chung là ngày mai anh em ra chỗ anh Huệ đi, vợ chồng anh Toàn với lại vợ chồng anh Thái, Mai xuống nói chuyện tình cảm anh em mình".* Như vậy, cổ đông ở đây được xác định là ông T, Ông O và bà M đúng như phía bị đơn trình bày.

[6.2] Tại hợp đồng đặt cọc có quy định *"Thời hạn thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng là 35 ngày, kể từ ngày 13/5/2022 đến ngày 18/6/2022"*. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận *"Trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu có gì vướng mắc sẽ cùng bàn hướng giải quyết thỏa đáng. Nếu ai cố tình làm sai sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật".*

[6.3] Quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên có trục trặc do khách quan, nên phía ông B có liên hệ với ông T xin gia hạn và được ông T đồng ý, nên đến ngày 09/7/2022, phía bên ông T là Ông O đã gửi các thông tin cá nhân của Ông O, bà M và ông T cho phía ông B, để ông B làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên.

[6.4] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, thì phía ông T đã nhận đất và thuê ông Tiến san lấp mặt bằng, được Ông O xác định tại đoạn ghi âm ngày 05/8/2022, tại trang 15 (BL số 295) và được người làm chứng ông Nguyễn Thanh X, ông Lý Y xác định tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2024 (BL số 302 - 303). Đồng thời, Ông O thuê ông Kim Văn Z chặt cây, đặt ống cống và đường nước trên đất nhận chuyển nhượng (BL số 304).

[6.5] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/02/2023 (BL số 66) người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Ư cho rằng *"Trước khi khởi kiện thì ông T có gọi điện thoại cho ông B nhưng ông B không đồng ý làm thủ tục sang tên, nhưng sau khi khởi kiện thì ông B lại gọi ông T xuống làm thủ tục nhưng ông T không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa"* là không có căn cứ, vì tại đoạn ghi âm ngày 02/8/2022, trang 3 (BL só 288) ông B thể hiện thiện chí muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T, nếu giờ giá thấp hơn lúc chuyển nhượng thì ông B vẫn đồng ý chuyển nhượng bằng giá vốn cho ông T. Như vậy, có đủ cơ sở xác định khi hết thời gian 35 ngày các bên có thỏa thuận thêm thời gian để ông B hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên, nhưng khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên thì ông T và cổ đông không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nữa là do lỗi của phía ông T, phía ông B không có lỗi.

Do ông T và cổ đông không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nữa, nên ông B làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 (BL số 39) và đến thời điểm mở phiên tòa phúc thẩm phía ông B vẫn có thiện chí muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho phía ông T và cổ đông, nhưng phía ông T vẫn không đồng ý.

[6.6] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022, xác định *"Bên A (bên chuyển nhượng) cam kết lô đất đủ điều kiện xin lên thổ cư, nếu không lên được bên A phải trả lại tiền cọc cho bên nhận chuyển nhượng"*. Tuy nhiên, việc cơ quan chức năng cho phép chuyển mục đích lên đất ODT được Ông O là người trực tiếp hỏi và điện thoại cho ông T hay, được thể hiện quan đoạn ghi âm ngày 05/8/2022, trang 16 (BL số 296), nhưng ông T vẫn từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022, xác định *"Nếu bên mua (nhận chuyển nhượng) không thực hiện đúng hợp đồng sẽ bỏ tiền đặt cọc".* Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền đặt cọc thuộc về ông B là có căn cứ, phù hợp với tinh thần thỏa thuận giữa hai bên và đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Từ những nhận định như vừa nêu trên, kháng cáo của ông T là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 117 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Minh T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Phạm Minh T về việc:

- Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc" được ký kết giữa ông Lâm Văn B với ông Phạm Minh T ngày 13/5/2022 là vô hiệu.

- Buộc ông Lâm Văn B phải trả cho ông Phạm Minh T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Buộc ông Lâm Văn B phải bồi thường thiệt hại tính từ ngày 19/6/2022 đến ngày 19/01/2024, lãi suất 10%/năm, tương đương số tiền 158.333.333 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

2.2. Hủy "Hợp đồng đặt cọc" được ký kết giữa ông Lâm Văn B với ông Phạm Minh T ngày 13/5/2022, số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thuộc về ông Lâm Văn B.

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí số tiền là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), nguyên đơn ông Phạm Minh T phải chịu số tiền này và đã nộp xong.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng số tiền là 47.049.999 đồng (Bốn mươi bảy triệu không trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.750.000 đồng (Hai mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004121 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông Phạm Minh T còn phải nộp thêm số tiền 25.299.999 đồng (Hai mươi lăm triệu hai trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002416 ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông Phạm Minh T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Trần Đề;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn